



VADSKÆR
KRØMMELBEIN
STATSAUTORISERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Årsrapport for 2019

Pyrit ApS

Formervangen 8, 2600 Glostrup

CVR-nr. 34 73 00 32

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juni 2020

Sasho Petrevski
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Pyrit ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 12. juni 2020

Direktion

Sasho Petrevski

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Pyrit ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Pyrit ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 12. juni 2020

Vadskær Krømmelbein
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 40 68 97 45

Michael Kodama Krømmelbein
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab
MNE-nr. mne44139

Selskabsoplysninger

Selskabet

Pyrit ApS
Formervangen 8
2600 Glostrup

CVR-nr.: 34 73 00 32

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Hjemsted: Glostrup

Direktion

Sasho Petrevski

Revisor

Vadskær Krømmelbein
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Valhøjs Alle 158
2610 Rødovre

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge, renovere og udleje ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 228.723, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 882.596.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets udløb er COVID-19 udbrudt, hvilket har medført at en del aktiviteter i samfundet er lukket ned. Der er tale om en ikke-regulerende begivenhed. Selskabet rammes via de nedlukningstiltag som har været gældende i marts, april og maj 2020, men det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at vurdere de kort- eller langsigtede effekter af COVID-19, idet det fortsat er usikkert hvor længe disse tiltag opretholdes. Vi henviser desuden til beskrivelsen heraf i noten - efterfølgende begivenheder.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pyrit ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat består af nettoomsætning, herunder avance ved salg af ejendomme, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning, omfatter huslejeindtægter m.v. og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommen. Dagsværdier opgjørt som afkast delt med et afkastkrav på mellem 4% og 7% af hængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor det tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommen indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		11.439	19.137
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>580.489</u>
Resultat før finansielle poster		11.439	599.626
Finansielle indtægter		340.850	2.000
Finansielle omkostninger	1	<u>-58.981</u>	<u>-116.934</u>
Resultat før skat		293.308	484.692
Skat af årets resultat	2	<u>-64.585</u>	<u>-106.771</u>
Årets resultat		<u>228.723</u>	<u>377.921</u>
Overført resultat		<u>228.723</u>	<u>377.921</u>
		<u>228.723</u>	<u>377.921</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>3.200.000</u>	<u>3.200.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>3.200.000</u>	<u>3.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.200.000</u>	<u>3.200.000</u>
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>6.440</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>6.440</u>
Værdipapirer		<u>767.800</u>	<u>429.200</u>
Værdipapirer		<u>767.800</u>	<u>429.200</u>
Likvide beholdninger		<u>70.608</u>	<u>141.871</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>838.408</u>	<u>577.511</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.038.408</u></u>	<u><u>3.777.511</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>802.596</u>	<u>573.872</u>
Egenkapital	3	<u>882.596</u>	<u>653.872</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>127.708</u>	<u>106.771</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>127.708</u>	<u>106.771</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.947.956	2.898.482
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.500	1.500
Skyldigt sambeskatningsbidrag		43.648	0
Anden gæld		5.000	64.386
Deposita		<u>30.000</u>	<u>52.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.028.104</u>	<u>3.016.868</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.028.104</u>	<u>3.016.868</u>
Passiver i alt		<u>4.038.408</u>	<u>3.777.511</u>
Efterfølgende begivenheder	4		
Eventualforpligtelser	5		

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	57.970	0
Andre finansielle omkostninger	1.011	57.534
Kursreguleringer omkostninger	0	59.400
	<u>58.981</u>	<u>116.934</u>

2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	43.648	0
Årets udskudte skat	20.937	106.771
	<u>64.585</u>	<u>106.771</u>

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	573.873	653.873
Årets resultat	0	228.723	228.723
Egenkapital 31. december 2019	<u>80.000</u>	<u>802.596</u>	<u>882.596</u>

4 Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets udløbet er COVID-19 udbrudt, hvilket har medført at en del aktiviteter i samfundet er lukket ned. Der er tale om en ikke-regulerende begivenhed. Selskabet rammes via de nedlukningstiltag som har været gældende i marts, april og maj 2020, men det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at vurdere de kort- eller langsigtede effekter af COVID-19, idet det fortsat er usikkert hvor længe disse tiltag opretholdes.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Noter

5 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Der er tinglyst pantebrev med kr. 482.000 i selskabets ejendom. Pantebrevet er lagt til sikkerhed for gæld.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet COBI Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2019 eller senere.