

Ejendomsselskabet Peblinge

Dossering 18 ApS

CVR-nr. 36 39 97 32

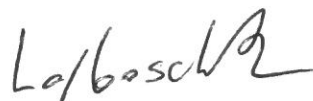
Brolæggerstræde 6
1211 København K

Årsrapport 2017

(regnskabsperiode 1. januar 2017 - 31. december 2017)

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16/5 - 2018, hvor det blev besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, jf. ledelsespåtegningen.



Lennart Bent Lajboschitz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Peblinge Dossering 18 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.


Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. april 2018

I direktionen:



Lennart Bent
Lajboschitz

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Peblinge Dossering 18 ApS Brolæggerstræde 6 1211 København K
	CVR-nr.: 36 39 97 32
	Stiftet: 1. oktober 2014
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lennart Bent Lajboschitz

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsbesiddelse og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

Selskabskapitalen forventes reetableret ved egen positiv drift fremadrettet.

Det ultimative moderselskab har tilkendegivet at ville understøtte selskabet finansielt.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning reetableret egenkapitalen gennem kapitalforhøjelse på 5 mio. kr. i april 2018.

Herudover er der ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017	2016
Bruttofortjeneste		149.048	-5.417.239
Af- og nedskrivninger	1	-732.008	-600.085
Driftsresultat		-582.960	-6.017.324
Finansielle indtægter		24.544	0
Finansielle omkostninger		-55.152	-214.113
Ordinært resultat før skat		-613.568	-6.231.437
Skat af årets resultat	2	126.372	1.344.056
Årets resultat		-487.196	-4.887.381
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		-487.196	-4.887.381
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		-487.196	-4.887.381

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2017	2016
Grunde og bygninger	3	59.492.315	60.236.255
Materielle anlægsaktiver		59.492.315	60.236.255
Anlægsaktiver		59.492.315	60.236.255
Tilgodehavende fra lejere		0	5.070
Skatteaktiv	5	430.223	984.563
Andre tilgodehavender		27.650	2.353.669
Kortfristede tilgodehavender		457.873	3.343.302
Likvide beholdninger		341.675	204.600
Omsætningsaktiver		799.548	3.547.902
Aktiver i alt		60.291.863	63.784.157

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2017	2016
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-4.974.808	-4.487.612
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital	4	-4.924.808	-4.437.612
Hensættelser til udskudt skat	5	0	0
Andre hensatte forpligtelser	6	146.017	728.426
Hensatte forpligtelser		146.017	728.426
Gæld til realkreditinstitutter		13.915.748	13.930.553
Gæld til tilknyttede virksomheder		49.964.215	53.065.545
Langfristede gældsforpligtelser	7	63.879.963	66.996.098
Kortfristet del af langfristet gæld	7	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		184.198	93.585
Selskabsskat		508.398	0
Anden gæld		498.095	403.660
Kortfristede gældsforpligtelser		1.190.691	497.245
Gældsforpligtelser		65.070.654	67.493.343
Passiver i alt		60.291.863	63.784.157
Begivenheder efter regnskabsårets afslutning	8		
Eventualforpligtelser og leasing	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Noter

	2017	2016
1 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, grunde og bygninger	732.008	600.085
	732.008	600.085
2 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	508.398	0
Regulering af udskudt skat	554.340	-1.344.071
Underskud anvendt i sambeskatning	-1.189.110	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	15
	-126.372	-1.344.056
3 Materielle anlægsaktiver		
<i>Grunde og bygninger</i>		
Kostpris 1. januar	61.241.956	52.482.154
Årets tilgang	-11.932	8.759.802
Kostpris 31. december	61.230.024	61.241.956
Afskrivninger 1. januar	1.005.701	405.616
Årets afskrivninger	732.008	600.085
Afskrivninger 31. december	1.737.709	1.005.701
Regnskabsmæssig værdi 31. december	59.492.315	60.236.255

Noter

	2017	2016
4 Egenkapital		
Anpartskapital 1. januar	50.000	50.000
Anpartskapital 31. december	50.000	50.000
Overført resultat 1. januar	-4.487.612	399.769
Forslag til årets resultatfordeling	-487.196	-4.887.381
Overført resultat 31. december	-4.974.808	-4.487.612
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	0	0
Egenkapital 31. december	-4.924.808	-4.437.612
5 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	-984.563	359.508
Regulering af udskudt skat i året	554.340	-1.344.071
	-430.223	-984.563
6 Andre hensatte forpligtelser		
Der påhviler følgende vedligeholdelsesforpligtelser på ejendommen:		
Indvendig vedligeholdelse (LL §22)	146.017	728.426
	146.017	728.426
Udvendig vedligeholdelse (BRL §18)	0	-965.795
	0	-965.795
Udvendig vedligeholdelse (BRL §18B)	-13.798.607	2.174.112
	-13.798.607	2.174.112

Noter

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	13.915.748	0	13.915.748	13.915.748
Gæld til tilknyttede virksomheder	49.964.215	0	49.964.215	49.964.215
	63.879.963	0	63.879.963	63.879.963

8 Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning reetableret egenkapitalen gennem kapitalforhøjelse på 5 mio. kr. i april 2018.

Noter

9 Eventualforpligtelser og leasing

Selskabet indgår i sambeskatning med følgende selskaber:

- Mitco ApS (ultimativt moderselskab og administrationsselskab)
- Mitco Ejendomme ApS (moderselskab)
- Investeringselskabet Mitco ApS
- Ejendomsselskabet Absalon Sønder Boulevard ApS
- Ejendomsselskabet St. Kongensgade 46 ApS
- Ejendomsselskabet Tullingsgade 21 ApS
- Ejendomsselskabet Vesterbrogade 68 ApS
- Ejendomsselskabet Vesterbrogade 70 ApS
- Vesterbrogade 72 ApS
- Ejendomsselskabet Fredensborg Bycenter ApS
- Ejendomsselskabet Frederikholms Kanal 16 ApS
- Petersholm ApS
- Hornbækhotellerne ApS
- GR Ejendomme ApS
- Strandlodsvej 3-5 ApS
- Ejendomsselskabet Søkvæsthuset ApS
- Ejendomsselskabet Lidkoeb ApS
- Hornbækhus og Villa Strand ApS
- Ejendomsselskabet Tre Kronergade 26, 2500 Valby ApS
- Folkehuset Absalon ApS
- Een København ApS

Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 13.916, er der givet pant i grunde og bygninger på t.kr. 14.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 59.492.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen.

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.

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

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning (lejeindtægter) fratrukket årets vareforbrug (driftsomkostninger), andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning (lejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på lejere mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Scrapværdien for selskabets bygning udgør 80 % af anskaffessummen.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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 og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.