

# Peer Honoré Ejendomme ApS

Søholmvej 35, 3480 Fredensborg  
CVR-nr. 36 49 32 16

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.02.17

Peer Dahlsgaard Honoré  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Peer Honoré Ejendomme ApS  
Søholmvej 35  
3480 Fredensborg  
Hjemsted: Fredensborg  
CVR-nr.: 36 49 32 16

---

---

**Bestyrelse**

---

Peer Dahlsgaard Honoré, medlem  
Ivar Højlund Aschenbrenner  
Erik Otto Broe Løwe  
Jette Marie Schjønnemann

---

---

**Direktion**

---

Peer Dahlsgaard Honoré

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for Peer Honoré Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredensborg, den 15. februar 2017

**Direktionen**

Peer Dahlsgaard Honoré

**Bestyrelsen**

Peer Dahlsgaard Honoré      Ivar Højlund Aschenbrenner      Erik Otto Broe Løwe

Jette Marie Schjønnemann

## Til kapitalejeren i Peer Honoré Ejendomme ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Peer Honoré Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 15. februar 2017

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Peter Davidsen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve erhvervs- og beboelsesejendomme, samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 123.599 mod DKK -122.706 for tiden 19.01.15 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.911.309.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

	2015/16	19.01.15
Note	DKK	DKK
<b>Lejeindtægter</b>	<b>1.825.205</b>	<b>909.448</b>
Ejendomsomkostninger	-454.202	-323.303
Andre eksterne omkostninger	-173.554	-98.368
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.197.449</b>	<b>487.777</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>1.197.449</b>	<b>487.777</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-289.523	-214.890
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>907.926</b>	<b>272.887</b>
1 Andre finansielle omkostninger	-753.025	-430.202
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-753.025</b>	<b>-430.202</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>154.901</b>	<b>-157.315</b>
2 Skat af årets resultat	-31.302	34.609
<b>Årets resultat</b>	<b>123.599</b>	<b>-122.706</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	123.599	-122.706
<b>I alt</b>	<b>123.599</b>	<b>-122.706</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	32.900.387	33.189.910
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>32.900.387</b>	<b>33.189.910</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>32.900.387</b>	<b>33.189.910</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	43.366
	Udskudt skatteaktiv	34.565	0
	Andre tilgodehavender	147.600	103.098
	Periodeafgrænsningsposter	55.216	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>237.381</b>	<b>146.464</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>976.716</b>	<b>1.018.455</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.214.097</b>	<b>1.164.919</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>34.114.484</b>	<b>34.354.829</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	6.861.309	6.737.710
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.911.309</b>	<b>6.787.710</b>
	Hensættelser til udskudt skat	0	8.757
	Andre hensatte forpligtelser	1.038.483	963.005
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.038.483</b>	<b>971.762</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	24.557.896	25.204.782
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.557.896</b>	<b>25.204.782</b>
<b>5</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	660.000	650.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	384.424	380.064
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.927	121.921
	Gæld til tilknyttede virksomheder	290.848	0
	Anden gæld	244.597	238.590
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.606.796</b>	<b>1.390.575</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.164.692</b>	<b>26.595.357</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>34.114.484</b>	<b>34.354.829</b>

6 Eventualaktiver

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	100	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

### Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen).

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter depositum og forudbetalt leje..

		19.01.15
	2015/16	30.09.15
	DKK	DKK

### 1. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	2.141	33.680
Øvrige finansielle omkostninger	750.884	396.522
I alt	753.025	430.202

### 2. Skatter

Årets aktuelle skat	74.624	-43.366
Årets udskudte skat	-43.322	8.757
I alt	31.302	-34.609

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.09.15	33.404.800
Kostpris pr. 30.09.16	33.404.800
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.15	214.890
Afskrivninger i året	289.523
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.16	504.413
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	32.900.387



**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16</i>		
Saldo pr. 01.10.15	50.000	6.737.710
Forslag til resultatdisponering	0	123.599
Saldo pr. 30.09.16	50.000	6.861.309

**5. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16
Gæld til realkreditinstitutter	660.000	21.820.000	25.217.896

## 6. Eventualaktiver

BRF Kredit Bank A/S har stillet en anfordringsgaranti på DKK 194.200 til sikkerhed for depositum udgørende 3 måneders leje jf. lejekontrakt af 15. marts 2015 for Ejendomsselskabet af 21.8.2006 ApS.

## 7. Eventualforpligtelser

Vedligeholdelsesforpligtelser Kapelvej 5, Grundejernes Investeringsfond pr. 30.09.16, udgør henholdsvis for §18 DKK 0, og §18b DKK -954.935

Vedligeholdelsesforpligtelser Vævergade 3, Grundejernes Investeringsfond pr. 30.09.16, udgør henholdsvis for §18 DKK 35.303, og §18b DKK 1.038.482. Vedligeholdelsesforpligtelsen er indregnet som gæld i årsrapporten.

## 8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for restgæld til realkreditinstitutter t.DKK 25.433 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 32.900.

Der er kautioneret for selskabets gæld til realkreditinstitut af Peer Honoré A/S.