



Mer Revision A/S

Registrerede Revisorer - FSR

CVR: 3234 4720

Ledreborg Allé 130i

4000 Roskilde

Telefon: 4632 5632 |

revisor@merrevision.dk |

www.merrevision.dk |

## Peder Hvitfeldts Stræde 17 ApS

Kromarksvej 8

Osted

4320 Lejre

CVR-nr. 36 53 37 73

### Årsrapport for perioden 1. juli 2017 til 30. juni 2018

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 30. oktober 2018

---

John Bay-Smidt  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Peder Hvitfeldts Stræde 17 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. 30. juni 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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.

Osted, den 30. oktober 2018

### Direktion

John Bay-Smidt  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitlejeren i Peder Hvitfeldts Stræde 17 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Peder Hvitfeldts Stræde 17 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 vores 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.

Roskilde, den 30. oktober 2018

**Mer Revision A/S**  
**registrerede revisorer**  
**CVR-nr. 32 34 47 20**

Merete Jacobsen  
registreret revisor  
**MNE-nr. mne560**

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Peder Hvitfeldts Stræde 17 ApS  
Kromarksvej 8  
Osted  
4320 Lejre

CVR-nr.: 36 53 37 73

Regnskabsperiode: 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Stiftet: 10. december 2014

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Lejre

### Direktion

John Bay-Smidt, direktør

### Revisor

Mer Revision A/S  
registrerede revisorer  
Ledreborg Allé 130i  
4000 Roskilde

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme og værdipapirer med henblik på at opnå fortjeneste i form af løbende afkast eller ved salg og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på kr. 3.449.350, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på kr. 6.473.729.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Peder Hvitfeldts Stræde 17 ApS for 2017/18 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 2017/18 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør periodens lejeindtægter.

#### Variable omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter køb af varer og ydelser vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>891.437</b>	<b>887.464</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-105.082</u>	<u>-105.218</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>786.355</b>	<b>782.246</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-5.072.500</u>	<u>426.886</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-4.286.145</b>	<b>1.209.132</b>
Finansielle indtægter	2	0	424
Finansielle omkostninger	3	<u>-220.723</u>	<u>-218.806</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.506.868</b>	<b>990.750</b>
Skat af årets resultat	4	<u>1.057.518</u>	<u>-217.864</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-3.449.350</u></b>	<b><u>772.886</u></b>
Overført resultat		<u>-3.449.350</u>	<u>772.886</u>
		<b><u>-3.449.350</u></b>	<b><u>772.886</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>12.000.000</u>	<u>22.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>12.000.000</u></b>	<b><u>22.000.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>12.000.000</u></b>	<b><u>22.000.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.950.000	0
Andre tilgodehavender		1.615	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.609</u>	<u>8.434</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>4.961.224</u></b>	<b><u>8.434</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>29.396</u></b>	<b><u>145.680</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>4.990.620</u></b>	<b><u>154.114</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>16.990.620</u></b>	<b><u>22.154.114</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		<u>6.073.729</u>	<u>9.523.079</u>
<b>Egenkapital</b>	6	<u><b>6.473.729</b></u>	<u><b>9.923.079</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>72.741</u>	<u>1.254.691</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>72.741</b></u>	<u><b>1.254.691</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.228.804	8.181.477
Anden gæld		1.844.381	1.577.290
Deposita		<u>114.916</u>	<u>176.737</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<u><b>7.188.101</b></u>	<u><b>9.935.504</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	2.945.603	512.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		101.960	387.060
Selskabsskat		91.432	88.948
Anden gæld		117.054	36.593
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>16.239</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>3.256.049</b></u>	<u><b>1.040.840</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>10.444.150</b></u>	<u><b>10.976.344</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>16.990.620</b></u>	<u><b>22.154.114</b></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter til årsrapporten

	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	104.261	102.130
Andre omkostninger til social sikring	<u>821</u>	<u>3.088</u>
	<b><u>105.082</u></b>	<b><u>105.218</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>424</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>424</u></b>
	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>220.723</u>	<u>218.806</u>
	<b><u>220.723</u></b>	<b><u>218.806</u></b>
	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	124.432	123.948
Årets udskudte skat	<u>-1.181.950</u>	<u>93.916</u>
	<b><u>-1.057.518</u></b>	<b><u>217.864</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2017	16.296.859
Afgang i årets løb	<u>-8.512.511</u>
Kostpris 30. juni 2018	<u>7.784.348</u>
Værdireguleringer 1. juli 2017	5.703.141
Årets værdireguleringer	<u>-1.487.489</u>
Værdireguleringer 30. juni 2018	<u>4.215.652</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b><u><u>12.000.000</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommen er værdiansat på baggrund af beregningsmodel, hvor den investerede kapital er forrentet med ca. 4%. Derudover er der taget hensyn til, at ejendommen er udstykket i ejerlejligheder, hvor markedsprisen i området ligger på ca. 2 mill. pr. stk.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 20 % og 25 % af lejeindtægterne.

## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017	400.000	9.523.079	9.923.079
Årets resultat	0	-3.449.350	-3.449.350
<b>Egenkapital 30. juni 2018</b>	<b>400.000</b>	<b>6.073.729</b>	<b>6.473.729</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2017	Gæld 30. juni 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.693.477	8.174.407	2.945.603	3.341.518
Anden gæld	1.577.290	1.844.381	0	1.500.000
Deposita	176.737	114.916	0	0
	<b>10.447.504</b>	<b>10.133.704</b>	<b>2.945.603</b>	<b>4.841.518</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkredit Danmark har pant i ejendommen Peder Hvitfeldts Stræde 17, 1173 København K til sikkerhed for deres tilgodehavende. Tilgodehavendet udgør pr. 30/6 2018 tkr. 8.192.