

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

CVR: 3234 4720
☎ 4632 5632

revisor@merrevision.dk
www.merrevision.dk

Mer Revision
DIN PERSONLIGE RÅDGIVNING

Peder Hvitfeldts Stræde 17 ApS

Kromarksvej 8

Osted

4320 Lejre

CVR-nr. 36 53 37 73

Årsrapport for perioden 1. juli 2015 til 30. juni 2016

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 17. oktober 2016

John Bay-Smidt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
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 2015 - 30. juni 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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 16. oktober 2016

Direktion

John Bay-Smidt
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapital ejeren i Peder Hvitfeldts Stræde 17 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Peder Hvitfeldts Stræde 17 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er 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, har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 17. oktober 2016

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

Merete Jacobsen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Peder Hvitfeldts Stræde 17 ApS
Kromarksvej 8
Osted
4320 Lejre

CVR-nr.: 36 53 37 73
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 10. december 2014
Regnskabsår: 2. 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 2015/16 udviser et overskud på kr. 437.397, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 9.150.193.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Peder Hvitfeldts Stræde 17 ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 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 indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedreguleringer over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsresultat af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Bruttofortjeneste		832.054	852.754
Personaleomkostninger	1	<u>-42.471</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		789.583	852.754
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		789.583	852.754
Resultat før finansielle poster		789.583	852.754
Finansielle indtægter	2	0	124
Finansielle omkostninger	3	<u>-227.424</u>	<u>-254.190</u>
Resultat før skat		562.159	598.688
Skat af årets resultat	4	<u>-124.762</u>	<u>-140.789</u>
Årets resultat		<u>437.397</u>	<u>457.899</u>
Overført resultat		<u>437.397</u>	<u>457.899</u>
		<u>437.397</u>	<u>457.899</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>21.468.114</u>	<u>21.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>21.468.114</u>	<u>21.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>21.468.114</u>	<u>21.000.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.629	36.901
Andre tilgodehavender		0	8.412
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.454</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>26.083</u>	<u>45.313</u>
Likvide beholdninger		<u>46.783</u>	<u>8.342</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>72.866</u>	<u>53.655</u>
Aktiver i alt		<u><u>21.540.980</u></u>	<u><u>21.053.655</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		400.000	400.000
Overført resultat		<u>8.750.193</u>	<u>8.312.796</u>
Egenkapital	5	<u>9.150.193</u>	<u>8.712.796</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.160.775</u>	<u>1.160.775</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.160.775</u>	<u>1.160.775</u>
Gæld til realkreditinstitutter		8.694.171	9.206.836
Anden gæld		1.516.626	478.952
Deposita		<u>176.737</u>	<u>174.586</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>10.387.534</u>	<u>9.860.374</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	512.000	508.584
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		190.259	256.789
Selskabsskat		124.762	141.212
Anden gæld		<u>15.457</u>	<u>413.125</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>842.478</u>	<u>1.319.710</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>11.230.012</u>	<u>11.180.084</u>
Passiver i alt		<u>21.540.980</u>	<u>21.053.655</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	41.667	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>804</u>	<u>0</u>
	<u>42.471</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>124</u>
	<u>0</u>	<u>124</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>227.424</u>	<u>254.190</u>
	<u>227.424</u>	<u>254.190</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>124.762</u>	<u>140.789</u>
	<u>124.762</u>	<u>140.789</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	400.000	8.312.796	8.712.796
Årets resultat	<u>0</u>	<u>437.397</u>	<u>437.397</u>
Egenkapital 30. juni 2016	<u>400.000</u>	<u>8.750.193</u>	<u>9.150.193</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. juli 2015</u>	<u>Gæld 30. juni 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	9.715.420	9.206.171	512.000	6.646.171
Anden gæld	478.952	1.516.626	0	1.516.626
Deposita	<u>174.586</u>	<u>176.737</u>	<u>0</u>	<u>176.737</u>
	<u>10.368.958</u>	<u>10.899.534</u>	<u>512.000</u>	<u>8.339.534</u>

7 Eventualposter m.v.

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

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 2016 tkr. 9.206.