

Jupitervej 4  
DK-6000 Kolding

Tlf. 76 30 18 00  
Fax 76 11 44 01

[www.martinsen.dk](http://www.martinsen.dk)

CVR-nr. 32 28 52 01

**Petersbjerggaard Kolding A/S**

**Gl. Donsvej 6, 6000 Kolding**

---

**Årsrapport for**

**2015**

---

**CVR-nr. 36 91 23 75**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/5-2016



Nina Kjærgaard Reinert  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 3. juni - 31. december 2015**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Petersbjerggaard Kolding A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. juni - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 7. april 2016

### Direktion

Nina Kjærgaard Reinert  
Direktør

### Bestyrelse

Joen-Magnus Reinert  
Formand

Anne Reinert Skovbakke



Jette Kjærgaard



Nina Kjærgaard Reinert

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til aktionærene i Petersbjerggaard Kolding A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Petersbjerggaard Kolding A/S for regnskabsåret 3. juni - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. juni - 31. december 2015 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.

Kolding, den 7. april 2016

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01



Jørn Dam Jensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Petersbjerggaard Kolding A/S Gl. Donsvej 6 6000 Kolding
	CVR-nr.: 36 91 23 75
	Stiftet: 3. juni 2015
	Hjemsted: Kolding
	Regnskabsår: 3. juni - 31. december 1. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Joen-Magnus Reinert, Formand Jette Kjærgaard Nina Kjærgaard Reinert Anne Reinert Skovbakke
<b>Direktion</b>	Nina Kjærgaard Reinert, Direktør
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 4 6000 Kolding Telefon: 76 30 18 00 <a href="http://www.martinsen.dk">www.martinsen.dk</a>
<b>Modervirksomhed</b>	Estate Partners A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens skøn.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 726.642. Det ordinære resultat efter skat udgør 177.092. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Petersbjerggaard Kolding A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Petersbjerggaard Kolding A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	3/6 2015 - 31/12 2015
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>726.642</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-220.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>506.642</b>
1 Øvrige finansielle omkostninger	-288.341
<b>Resultat før skat</b>	<b>218.301</b>
2 Skat af årets resultat	-41.209
<b>Årets resultat</b>	<b>177.092</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	177.092
<b>Disponeret i alt</b>	<b>177.092</b>

**Balance**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>3/6 2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	50.002.675	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>50.002.675</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>50.002.675</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	146.000	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	131.791	0
Andre tilgodehavender	223.658	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>27.806</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>529.255</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>2.941.075</u>	<u>7.500.000</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.470.330</u></b>	<b><u>7.500.000</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>53.473.005</u></b>	<b><u>7.500.000</u></b>

**Balance**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>3/6 2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
5 Overkurs ved emission	0	6.500.000
6 Overført resultat	5.545.982	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.545.982</u></b>	<b><u>7.500.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	825.662	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>825.662</u>	<u>0</u>
Gæld til pengeinstitutter	42.893.340	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	37.581	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	221.187	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	802.534	0
Anden gæld	2.146.719	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>46.101.361</u>	<u>0</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>46.927.023</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>53.473.005</u></b>	<b><u>7.500.000</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**8 Eventualposter**

## Noter

	3/6 2015 - 31/12 2015	
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder		7.008
Andre finansielle omkostninger		281.333
		<b>288.341</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat		-131.791
Årets regulering af udskudt skat		173.000
		<b>41.209</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Grunde og bygninger</b>
Tilgang		50.222.675
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>50.222.675</b>
Årets afskrivninger		220.000
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>220.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>50.002.675</b>
	<u>31/12 2015</u>	<u>3/6 2015</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	1.000.000	0
Kontant kapitaludvidelse	0	1.000.000
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

Aktiekapitalen består af aktier á kr. 1.000 og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>3/6 2015</u>
<b>5. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission primo	6.500.000	0
Årets overkurs ved emission	<u>-6.500.000</u>	<u>6.500.000</u>
	<b>0</b>	<b>6.500.000</b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Årets overførte overskud eller underskud	177.092	0
Overkurs	6.500.000	0
Regulering renteswap	-1.450.110	0
Skatteværdi regulering renteswap	<u>319.000</u>	<u>0</u>
	<b>5.545.982</b>	<b>0</b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

**8. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JMR Holding, Kolding A/S, CVR-nr. 31 93 76 04 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.