



PKT Ejendom I ApS

Søndre Mellemvej 41
4000 Roskilde
CVR-nr. 37 46 32 05

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. september 2019

Peter Krogh Thomsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 8 |
| Balance 30. juni | 9 |
| Noter til årsrapporten | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for PKT Ejendom I 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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.

Roskilde, den 2. september 2019

Direktion

Peter Krogh Thomsen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i PKT Ejendom I ApS

Vi har opstillet årsrapporten for PKT Ejendom I ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Frederikssund, den 2. september 2019

LPOG ApS

Statsautoriserede Revisorer
CVR-nr. 33 16 72 88

Morten Gøttsche
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28605

Selskabsoplysninger

Selskabet

PKT Ejendom I ApS
Søndre Mellemevej 41
4000 Roskilde

CVR-nr.: 37 46 32 05

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Stiftet: 18. februar 2016

Hjemsted: Roskilde

Direktion

Peter Krogh Thomsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at udøve virksomhed med handel og renovering af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 98.278, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 155.658.

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 PKT Ejendom I ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning medtages i det år, hvor udlejningen har fundet sted.

Indtægter fra salg af handelsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

| | |
|---------------------|----------|
| | Brugstid |
| Grunde og bygninger | 20-50 år |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Varebeholdninger

Handelsejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Handelsejendomme omfatter ejendomme, der er opført eller anskaffet med videresalg for øje indenfor en kortere årrække. Handelsejendomme omfatter ikke ejendomme under ombygning, idet disse klassificeres som projektejendomme.

Handelsejendomme værdiansættes til kostpris. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mægler, valuar, advokat samt honorarer til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med eventuelle omkostninger, som forbedrer ejendommenes værdi, når denne kan opgøres pålideligt.

Handelsejendomme nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivning af handelsejendomme til nettorealiseringsværdi føres over resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Udbytte

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

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.

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

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 t.kr. |
|--|------|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 273.306 | 326 |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | | -10.349 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 262.957 | 326 |
| Finansielle omkostninger | 2 | -134.055 | -63 |
| Resultat før skat | | 128.902 | 263 |
| Skat af årets resultat | 3 | -30.624 | -56 |
| Årets resultat | | 98.278 | 207 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Ekstraordinært udbytte | | 200.000 | 0 |
| Overført resultat | | -101.722 | 207 |
| | | 98.278 | 207 |

Balance 30. juni

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> kr. | <u>2017/18</u> t.kr. |
|---------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 2.204.511 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | <u>2.204.511</u> | <u>0</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>2.204.511</u> | <u>0</u> |
| Handelsejendomme | | 0 | 2.460 |
| Varebeholdninger | | <u>0</u> | <u>2.460</u> |
| Andre tilgodehavender | | 60.685 | 0 |
| Udskudt skatteaktiv | | 0 | 3 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 5 |
| Tilgodehavender | | <u>60.685</u> | <u>8</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>1.148.114</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.208.799</u> | <u>2.468</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>3.413.310</u></u> | <u><u>2.468</u></u> |

Balance 30. juni

| | Note | 2018/19 kr. | 2017/18 t.kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50 |
| Overført resultat | | 105.658 | 207 |
| Egenkapital | 5 | 155.658 | 257 |
| Anden gæld | | 168.938 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 168.938 | 0 |
| Bankgæld | | 1.982.119 | 2.072 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 17.156 | 47 |
| Selskabsskat | | 27.324 | 62 |
| Anden gæld | | 1.062.115 | 30 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.088.714 | 2.211 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 3.257.652 | 2.211 |
| Passiver i alt | | 3.413.310 | 2.468 |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Noter

| | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|--|-----------------------|------------------|
| | kr. | t.kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> | <u>1</u> |
| 2 Finansielle omkostninger | | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>134.055</u> | <u>63</u> |
| | <u>134.055</u> | <u>63</u> |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 27.324 | 62 |
| Årets udskudte skat | 3.300 | -3 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | <u>0</u> | <u>-3</u> |
| | <u>30.624</u> | <u>56</u> |

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

| | <u>Grunde og byg- ninger</u> |
|--|----------------------------------|
| Kostpris 1. juli 2018 | 0 |
| Tilgang i årets løb | <u>2.214.860</u> |
| Kostpris 30. juni 2019 | <u>2.214.860</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2018 | 0 |
| Årets afskrivninger | <u>10.349</u> |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2019 | <u>10.349</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019 | <u><u>2.204.511</u></u> |

Noter

5 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Foreslået ekstraordinært udbytte | I alt |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------|--|----------------|
| Egenkapital 1. juli 2018 | 50.000 | 207.380 | 0 | 257.380 |
| Betalt ekstraordinært udbytte | 0 | 0 | -200.000 | -200.000 |
| Årets resultat | 0 | -101.722 | 200.000 | 98.278 |
| Egenkapital 30. juni 2019 | 50.000 | 105.658 | 0 | 155.658 |

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. juli 2018 | Gæld 30. juni 2019 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| Anden gæld | 0 | 168.938 | 0 | 0 |
| | 0 | 168.938 | 0 | 0 |

7 Eventualposter mv.

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der udstedt ejerpantebrev på t.kr. 780 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør t.kr. 2.205.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Krogh Thomsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-425621945893

IP: 78.143.xxx.xxx

2019-09-03 06:41:43Z

NEM ID 

Morten Gøttsche 33167288

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33167288-RID:1294124063768

IP: 217.116.xxx.xxx

2019-09-03 07:05:13Z

NEM ID 

Peter Krogh Thomsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-425621945893

IP: 78.143.xxx.xxx

2019-09-04 12:01:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NXFP1-IQJX-B80EK-MAGWC-G80HE-7YUCH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>