

Perikumvej 4 IVS

Strandvejen 4, 9000 Aalborg

CVR-nr. 37 83 19 48

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. januar 2018.

Ole Wagner
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Perikumvej 4 IVS.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. januar 2018

Direktion

Rolf Eric Bjerregaard
Direktør

Bestyrelse

Oluf Bagge Hjortlund
Formand

Rolf Eric Bjerregaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Perikumvej 4 IVS

Vi har opstillet årsregnskabet for Perikumvej 4 IVS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 Deres 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, De 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.

Aalborg, den 4. januar 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jens Aen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 14950

Selskabsoplysninger

Selskabet	Perikumvej 4 IVS Strandvejen 4 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 37 83 19 48
	Stiftet: 29. juni 2016
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
Bestyrelse	Oluf Bagge Hjortlund, Formand Rolf Eric Bjerregaard
Direktion	Rolf Eric Bjerregaard, Direktør
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Bauta Gruppen IVS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udvikling af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -152.440 kr. mod 0 -50 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.487.480 kr. mod 0 -43.749 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Perikumvej 4 IVS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt til-læg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i re-sultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materi-elle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørel-sen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffel-vestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbed-ring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 Perikumvej 4 IVS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 31/12 2017</u>	<u>29/6 - 31/12 2016</u>
Bruttotab	-152.440	-50
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	2.143.860	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-84.392	-56.041
Resultat før skat	1.907.028	-56.091
3 Skat af årets resultat	-419.548	12.342
Årets resultat	1.487.480	-43.749
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.437.481	0
Overføres til reserve for iværksætterselskaber	49.999	0
Disponeret fra overført resultat	0	-43.749
Disponeret i alt	1.487.480	-43.749

Balance 31. december

Aktiver	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>5.358.500</u>	<u>3.214.640</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.358.500</u>	<u>3.214.640</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.358.500</u>	<u>3.214.640</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	0	12.342
Andre tilgodehavender	<u>4.823</u>	<u>15.001</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.823</u>	<u>27.343</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>118.080</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.823</u>	<u>145.423</u>
Aktiver i alt	<u>5.363.323</u>	<u>3.360.063</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	1	1
6 Reserve for iværksætterselskaber	49.999	0
7 Overført resultat	1.393.732	-43.749
Egenkapital i alt	1.443.732	-43.748
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	416.246	0
Hensatte forpligtelser i alt	416.246	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	3.352.554	3.403.811
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	144.791	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.503.345	3.403.811
Gældsforpligtelser i alt	3.503.345	3.403.811
Passiver i alt	5.363.323	3.360.063

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	1/1 - 31/12 2017	29/6 - 31/12 2016
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	2.143.860	0
	2.143.860	0
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	84.392	56.041
	84.392	56.041
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-9.040	0
Årets regulering af udskudt skat	428.588	-12.342
	419.548	-12.342
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	3.214.640	0
Tilgang i årets løb	0	3.214.640
Kostpris 31. december 2017	3.214.640	3.214.640
Årets regulering til dagsværdi	2.143.860	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	2.143.860	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	5.358.500	3.214.640

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>
6. Reserve for iværksætterselskaber		
Henlagt af årets resultat	<u>49.999</u>	<u>0</u>
	<u>49.999</u>	<u>0</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	-43.749	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.437.481</u>	<u>-43.749</u>
	<u>1.393.732</u>	<u>-43.749</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger.		