

Ejendomsselskabet Peter Basse ApS

Erik Eriksens Gade 12, 5.
2300 København S
CVR-nr. 39 72 51 34

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. september 2020.

Peter Basse
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 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Ejendomsselskabet Peter Basse ApS.

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 2019 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. september 2020

Direktion

Peter Basse

Bestyrelse

Svenning Jørgensen
formand

Jeppe Basse

Peter Basse

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Peter Basse ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Peter Basse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

Brøndby, den 8. september 2020

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor
mne10061

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Peter Basse ApS Erik Eriksens Gade 12, 5. 2300 København S
	CVR-nr.: 39 72 51 34
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Svenning Jørgensen, formand Jeppe Basse Peter Basse
Direktion	Peter Basse
Revisor	ALBJERG Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ringager 4C, 2.th. 2605 Brøndby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i kapitalanlæg og investering, herunder i fast ejendom og værdipapirer for lånte midler.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 16.338 mod -26.212 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 663.713 mod -720.922 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af fortjenste vedrørende salg af værdipapirer.

Selskabets likvider er i 2019 steget med 6.431.762, nemlig fra 1.711.644 til 8.143.406

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste	16.338	-26.212
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-41.971	-61.971
Andre driftsomkostninger	0	-8.349
Resultat før finansielle poster	-25.633	-96.532
Andre finansielle indtægter	838.182	13.408
1 Øvrige finansielle omkostninger	-78.779	-637.798
Resultat før skat	733.770	-720.922
Skat af årets resultat	-70.057	0
Årets resultat	663.713	-720.922
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	663.713	0
Disponeret fra overført resultat	0	-720.922
Disponeret i alt	663.713	-720.922

Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	6.215.103	2.608.029
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	130.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.215.103</u>	<u>2.738.029</u>
4	Deposita	23.490	10.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>23.490</u>	<u>10.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.238.593</u>	<u>2.748.029</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.500	0
	Andre tilgodehavender	5.157.705	111.049
	Tilgodehavender i alt	<u>5.183.205</u>	<u>111.049</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	12.997.150
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>12.997.150</u>
	Likvide beholdninger	8.143.406	1.711.644
	Omsætningsaktiver i alt	<u>13.326.611</u>	<u>14.819.843</u>
	Aktiver i alt	<u>19.565.204</u>	<u>17.567.872</u>

Balance 31. december

Passiver	2019	2018
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overkurs ved emission	17.930.400	17.930.400
Overført resultat	-57.209	-720.922
Egenkapital i alt	<u>17.923.191</u>	<u>17.259.478</u>
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	161.973	143.506
Hensatte forpligtelser i alt	<u>161.973</u>	<u>143.506</u>
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.237.000	0
Deposita	0	19.746
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.237.000</u>	<u>19.746</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	0
Selskabsskat	51.590	0
Anden gæld	156.450	145.142
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>243.040</u>	<u>145.142</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.480.040</u>	<u>164.888</u>
 Passiver i alt	 <u>19.565.204</u>	 <u>17.567.872</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	17.930.400	-720.922	17.259.478
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	663.713	663.713
	50.000	17.930.400	-57.209	17.923.191

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	78.779	637.798
	78.779	637.798
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019	2.656.400	5.350.000
Tilgang i årets løb	3.642.645	0
Afgang i årets løb	0	-2.700.000
Kostpris 31. december 2019	6.299.045	2.650.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-41.971	0
Årets afskrivninger	-41.971	-41.971
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-83.942	-41.971
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	6.215.103	2.608.029
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2019	150.000	150.000
Afgang i årets løb	-150.000	0
Kostpris 31. december 2019	0	150.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-20.000	-20.000
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	20.000	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	0	-20.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	0	130.000
4. Deposita		
Kostpris 1. januar 2019	3.600	3.600
Tilgang i årets løb	19.890	6.400
Kostpris 31. december 2019	23.490	10.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	23.490	10.000

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.237.000 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 6.178.703 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Peter Basse ApS 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Vareforbrug omfatter ejendomsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle 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 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 tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	5

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs kurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

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 mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdi.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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