

Pehl Ejendomme ApS

Gammel Køge Landevej 495
2650 Hvidovre
CVR nr. 41 29 75 30

Ekstern årsrapport for 2019
(1. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den / 2020

dirigent

Selskabsoplysninger

Pehl Ejendomme ApS
Gammel Køge Landevej 495
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 41297530
Hjemsted: Hvidovre
Stiftet: 5. december 2019
Regnskabsår: 2019

Direktion

Per-Ejner Hansen Larsen

Revision

ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
Ragnagade 7, 2100 København Ø
CVR-nr. 31 61 15 20

JJL/JL
A1625319

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Lederspåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 2019

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019 for Pehl Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 11. juni 2020

I direktionen:

Per-Ejner Hansen Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Under forbehold af at den endelige årsrapport aflægges i overensstemmelse med foreliggende udkast, vil vi forsyne årsrapporten med følgende påtegning:

Til kapitalejerne i Pehl Ejendomme ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pehl Ejendomme ApS for regnskabsåret 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 11. juni 2020
ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 31 61 15 20

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor
MNE19740

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udøve ejendomsudlejning. Selskabet kan efter direktionens beslutning drive anden virksomhed, der står i naturlig forbindelse med det nævnte hovedformål.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning eller måling.

Driftsrisici og finansielle risici

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 183.500.

Egenkapitalen udgør kr. 4.480.393.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Selskabet er stiftet i forbindelse med en udspaltning af selskabets ejendomme fra Hvidovre Bilcenter A/S. Udspaltningen er officielt registreret pr. 16. april 2020 med tilbagevirkende regnskabsmæssig effekt pr. 1. januar 2019.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Det er ledelsens vurdering, at konsekvenserne af COVID 19 ikke vil få væsentlig indvirkning på virksomhedens omsætning og resultat for det kommende år, da virksomheden ikke umiddelbart vurderes væsentligt ramt af Coronakrisens negative konsekvenser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Pehl Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

Selskabets ledelse har besluttet ikke at lade udarbejde koncernregnskab, idet koncernen under et ikke overstiger 2 af de i årsregnskabslovens §110 opregnede størrelseskriterier.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning og andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Se under aktiver for en beskrivelse af afskrivning på de enkelte aktiver og deres restværdier.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet har været sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder i året.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. 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.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	35%

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

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Andre tilgodehavender

Deposita måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre tilgodehavender

Tilgodehavende moms, skat, og øvrige tilgodehavender der beholdes til udløb, måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

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.

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 amortiseret kostpris.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2019

Spec.	Note	
BRUTTOFORTJENESTE		583.966
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....	1	<u>-229.125</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		354.841
Øvrige finansielle omkostninger		-88.777
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		<u>-30.809</u>
RESULTAT FØR SKAT		235.255
Skat af årets resultat	2	<u>-51.755</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>183.500</u></u>
RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat		183.500
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>
Resultatdisponering i alt		<u><u>183.500</u></u>

Balance pr. 31. december 2019

Spec.	AKTIVER	Note	
Grunde og bygninger		1	<u>11.821.875</u>
Materielle anlægsaktiver			<u>11.821.875</u>
Andre tilgodehavender			<u>180.000</u>
Finansielle anlægsaktiver			<u>180.000</u>
ANLÆGSAKTIVER			<u>12.001.875</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder			<u>297.522</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			<u>297.522</u>
AKTIVER			<u><u>12.299.397</u></u>

Balance pr. 31. december 2019

Spec.	PASSIVER	Note	
Anpartskapital			50.000
Reserve for opskrivninger			4.566.981
Overført resultat			-136.588
Forslag til udbytte for regnskabsåret			<u>0</u>
EGENKAPITAL		3	<u>4.480.393</u>
Udskudt skat			<u>1.605.560</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER			<u>1.605.560</u>
Gæld til kreditinstitutter		4	2.057.432
Gæld til tilknyttede virksomheder		4	<u>791.474</u>
Langfristede gældsforpligtelser			<u>2.848.906</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		4	376.000
Gæld til pengeinstitutter			2.806.320
Skyldigt sambeskatningsbidrag			64.218
Anden gæld			<u>118.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			<u>3.364.538</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER.....			<u>6.213.444</u>
PASSIVER			<u><u>12.299.397</u></u>
Eventualforpligtelser		5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		6	

Noter

1 Anlægsoversigt

Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 1. januar 2019.....	11.995.000
Tilgang	<u>56.000</u>
Kostpris pr. 31. december 2019.....	<u>12.051.000</u>
Årets afskrivninger	<u>-229.125</u>
Afskrivninger pr. 31. december 2019.....	<u>-229.125</u>
Regnskabsm. værdi pr. 31. december 2019.....	<u><u>11.821.875</u></u>

Afskrivninger

Bygninger	<u>229.125</u>
Afskrivninger i alt	<u><u>229.125</u></u>

2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	64.218
Årets regulering af udskudt skat	<u>-12.463</u>
Skat af årets resultat i alt	<u><u>51.755</u></u>

3 Egenkapital	1/1-19	Udbetalt udbytte	Forslag til årets resultatford.	31/12-19
Anpartskapital	50.000	-	-	50.000
Reserve for opskrivninger	4.566.981	-	-	4.566.981
Overført resultat	-320.088	-	183.500	-136.588
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u><u>4.296.893</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>183.500</u></u>	<u><u>4.480.393</u></u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	1/1-19	31/12-19	Afdrag	Restgæld	Restgæld
	Gæld i alt	Gæld i alt	2020	efter 1 år	efter 5 år
Kreditinstitutter	1.138.485	2.433.432	376.000	2.057.432	543.432
Gæld tilknyttede virksomheder	<u>710.665</u>	<u>791.474</u>	<u>0</u>	<u>791.474</u>	<u>0</u>
I alt	<u><u>1.849.150</u></u>	<u><u>3.224.906</u></u>	<u><u>376.000</u></u>	<u><u>2.848.906</u></u>	<u><u>543.432</u></u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med selskabets danske modervirksomhed. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med modervirksomheden for danske selskabsskatter og kilde-skatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrek-tioner af sambeskatningsindkomsten og kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Udspaltningen fra Hvidovre Bilcenter A/S er officielt registreret den 16. april 2020 med tilbage-virkende regnskabsmæssig effekt pr. 1. januar 2019. Formalia i forhold til udspaltningen er ikke fuldt på plads pr. 31. december 2019.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er der tinglyst ejerpantebreve på kr. 5.000.000 i selskabets ejendomme, der står bogført til kr. 11.821.875.