



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PER PEDERSEN EJENDOMSELSKAB HAARBY A/S**

**ØSTERGÅRDSVEJ 5-7, 5683 HAARBY**

**ÅRSRAPPORT**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. september 2016

---

Henrik Iversen

**CVR-NR. 15 32 04 78**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Per Pedersen Ejendomsselskab Haarby A/S Østergårdsvej 5-7 5683 Haarby
	CVR-nr.: 15 32 04 78 Stiftet: 26. juni 1991 Hjemsted: Haarby Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016
<b>Bestyrelse</b>	Kenneth Brovn Pedersen, Formand Majbritt Brovn Pedersen Jeanette Brovn Pedersen Henrik Iversen
<b>Direktion</b>	Bente Annalise Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Fynske Bank Østergade 42 5610 Assens

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Per Pedersen Ejendomsselskab Haarby A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haarby, den 29. september 2016

Direktion

---

Bente Annalise Pedersen

Bestyrelse

---

Kenneth Brovn Pedersen  
Formand

---

Majbritt Brovn Pedersen

---

Jeanette Brovn Pedersen

---

Henrik Iversen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Per Pedersen Ejendomsselskab Haarby A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Per Pedersen Ejendomsselskab Haarby A/S for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 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.

Odense, den 29. september 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i drift af og investering i udlejningsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2015/16 realiseret et overskud på tkr. 145 mod et overskud på tkr. 1.003 i 2014/15.

Selskabets ledelse anser resultatet for tilfredsstillende og som forventet.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Per Pedersen Ejendomsselskab Haarby A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 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.

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.

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

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>584.543</b>	<b>2.162.237</b>
Personaleomkostninger.....	1	-535.748	-319.690
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		336.589	-237.332
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		162.379	-399.277
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>547.763</b>	<b>1.205.938</b>
Andre finansielle indtægter.....		8.128	388.048
Andre finansielle omkostninger.....	2	-370.227	-909.257
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>185.664</b>	<b>684.729</b>
Skat af årets resultat.....	3	-40.846	318.743
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>144.818</b>	<b>1.003.472</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		144.818	1.003.472
<b>I ALT.....</b>		<b>144.818</b>	<b>1.003.472</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		45.672.957	45.336.368
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>45.672.957</b>	<b>45.336.368</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>45.672.957</b>	<b>45.336.368</b>
Andre tilgodehavender.....		3.645	4.690
Tilgodehavende selskabsskat.....		69.425	0
Periodeafgrænsningsposter.....		28.139	27.830
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>101.209</b>	<b>32.520</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>132.978</b>	<b>556.113</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>234.187</b>	<b>588.633</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>45.907.144</b>	<b>45.925.001</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		25.381.232	25.236.414
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>26.381.232</b>	<b>26.236.414</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		4.267.609	4.157.338
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.267.609</b>	<b>4.157.338</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.963.368	7.683.646
Deposita.....		1.558.921	1.461.680
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>8.522.289</b>	<b>9.145.326</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	557.900	543.996
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		5.483.648	4.804.118
Selskabsskat.....		0	856.278
Anden gæld.....		694.466	181.531
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.736.014</b>	<b>6.385.923</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>15.258.303</b>	<b>15.531.249</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>45.907.144</b>	<b>45.925.001</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	485.011	298.259	
Pensioner.....	45.446	17.218	
Omkostninger til social sikring.....	4.368	3.875	
Andre personaleomkostninger.....	923	338	
	<b>535.748</b>	<b>319.690</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	143.252	650.306	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	226.975	258.951	
	<b>370.227</b>	<b>909.257</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-69.425	318.919	
Regulering af udskudt skat.....	110.271	-637.662	
	<b>40.846</b>	<b>-318.743</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2015.....		25.560.400	
Kostpris 30. april 2016.....		<b>25.560.400</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2015.....		19.775.968	
Årets værdireguleringer.....		336.589	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2016.....		<b>20.112.557</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....		<b>45.672.957</b>	

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>5</b>
		Selskabs-	Overført		
		kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. maj 2015.....		1.000.000	25.236.414	26.236.414	
Forslag til årets resultatdisponering.....			144.818	144.818	
<b>Egenkapital 30. april 2016.....</b>		<b>1.000.000</b>	<b>25.381.232</b>	<b>26.381.232</b>	
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.					
			<b>2016</b>	<b>2015</b>	
			kr.	kr.	
<b>Selskabskapital</b>					
Selskabskapitalen er fordelt således:					
Aktier, 1.000 stk. a nom. 1.000 kr.....			1.000.000	1.000.000	
			<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/5 2015	30/4 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	8.227.642	7.521.268	557.900	3.867.476	
Deposita.....	1.461.680	1.558.921	0	0	
	<b>9.689.322</b>	<b>9.080.189</b>	<b>557.900</b>	<b>3.867.476</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Per Pedersen Ejendomsselskab Haarby Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Per Pedersen Ejendomsselskab Haarby Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Der er tinglyst prioritetsgæld med restgæld på tkr. 6.803 i ejendomme med bogført værdi tkr. 45.673.					
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev i ejendom med nom. tkr. 4.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med tkr. 10.026.					