

PER PEDERSEN UDLEJNINGSSKAB HAARBY APS

ØSTERGÅRDSVEJ 5-7, 5683 HAARBY

ÅRSRAPPORT

2015/16

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

Henrik Iversen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Per Pedersen Udlejningselskab Haarby ApS Østergårdsvej 5-7 5683 Haarby
	CVR-nr.: 21 08 51 38 Stiftet: 1. juli 1998 Hjemsted: Haarby Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016
Direktion	Majbritt Brovn Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	Fynske Bank Østergade 42 5610 Assens

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Per Pedersen Udlejningsselskab Haarby 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. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haarby, den 29. september 2016

Direktion

Majbritt Brovn Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Per Pedersen Udlejningsselskab Haarby ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Per Pedersen Udlejningsselskab Haarby ApS 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. 2.705 mod et overskud på tkr. 1.600 i 2014/15.

Selskabets ledelse anser resultatet for tilfredsstillende.

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 Udlejningsselskab Haarby ApS 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.

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, reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 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.

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 salgsomkostninger 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 acontoskatter.

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.
BRUTTOFORTJENESTE.....		3.450.133	3.659.102
Personaleomkostninger.....	1	-593.490	-297.316
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		661.000	201.000
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		1.011.701	-167.100
DRIFTSRESULTAT.....		4.529.344	3.395.686
Andre finansielle indtægter.....	2	253.856	215.288
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.314.860	-1.627.738
RESULTAT FØR SKAT.....		3.468.340	1.983.236
Skat af årets resultat.....	4	-763.017	-383.702
ÅRETS RESULTAT.....		2.705.323	1.599.534
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.705.323	1.599.534
I ALT.....		2.705.323	1.599.534

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		59.880.000	59.219.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	59.880.000	59.219.000
ANLÆGSAKTIVER.....		59.880.000	59.219.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.872.595	1.975.981
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		4.535.718	6.007.088
Andre tilgodehavender.....		603.261	546.375
Periodeafgrænsningsposter.....		49.499	47.946
Tilgodehavender.....		8.061.073	8.577.390
Likvide beholdninger.....		1.626.384	155.060
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.687.457	8.732.450
AKTIVER.....		69.567.457	67.951.450

BALANCE 30. APRIL

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		150.000	150.000
Overført overskud.....		21.056.626	18.351.303
EGENKAPITAL.....	6	21.206.626	18.501.303
Hensættelse til udskudt skat.....		1.075.152	706.815
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.075.152	706.815
Gæld til realkreditinstitutter.....		40.121.052	41.132.757
Deposita.....		1.833.595	1.780.205
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	41.954.647	42.912.962
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.385.420	1.122.083
Gæld, associerede virksomheder.....		510.559	495.488
Selskabsskat.....		394.660	1.258.120
Anden gæld.....		3.040.393	2.954.679
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.331.032	5.830.370
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		47.285.679	48.743.332
PASSIVER.....		69.567.457	67.951.450
 Eventualposter mv.	 8		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 9		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	456.651	162.851	
Pensioner.....	63.613	130.030	
Omkostninger til social sikring.....	2.838	524	
Andre personaleomkostninger.....	70.388	3.911	
	593.490	297.316	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	103.739	-54.041	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	150.117	269.329	
	253.856	215.288	
Andre finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	21.367	22.245	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.293.493	1.605.493	
	1.314.860	1.627.738	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	394.680	503.887	
Regulering af udskudt skat.....	368.337	-38.255	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	0	-81.930	
	763.017	383.702	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. maj 2015.....		54.051.148	
Kostpris 30. april 2016.....		54.051.148	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2015.....		5.167.852	
Årets værdireguleringer.....		661.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2016.....		5.828.852	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....		59.880.000	

NOTER

	Note
Egenkapital	6

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2015.....	150.000	18.351.303	18.501.303
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.705.323	2.705.323
Egenkapital 30. april 2016.....	150.000	21.056.626	21.206.626

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser				7
	1/5 2015 gæld i alt	30/4 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	41.132.757	40.121.052	0	39.846.000
Deposita.....	1.780.205	1.833.595	0	1.833.595
	42.912.962	41.954.647	0	41.679.595

Eventualposter mv.	8
---------------------------	----------

Til sikkerhed for tilknyttet selskabets engagement med pengeinstitut er der tinglyst skadesløsbrev i ejendom med nom. tkr. 9.632. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med tkr. 19.024. Det tilknyttede selskabs trækingsret er på tkr. 12.000 samt arbejdsгаранти ramme. Pr. 30/4-2016 er der indestående på tilknyttet selskabs bankkonti og arbejdsгаранти er udnyttet med tkr. 4.000.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed K. Brovn Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab K. Brovn Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
--	----------

Der er tinglyst prioritetsgæld med gæld på tkr. 40.121 i ejendomme med bogført værdi tkr. 59.880.

Selskabet kautioner for Per Pedersen Udlejningsselskab Vest ApS samt Per Pedersen Ejendomsselskab Midtlyn ApS engagement med realkreditinstitut.