

PRESAN EJENDOMME ApS

Vestergade 41
7400 Herning

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

01/11/2018

Preben Meldgaard
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PRESAN EJENDOMME ApS Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr: 27557589 Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018
Bankforbindelse	Danske Bank 7400 Herning
Revisor	HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER Vesterbro 9, 1 5000 Odense C DK Danmark CVR-nr: 76637415 P-enhed: 1002497487

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 for Presan Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

FRAVALG AF REVISION

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018/19 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16/08/2018

Direktion

Susanne Kirk Meldgaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har opstillet årsregnskabet for Presan Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 revisorerets 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, Da har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor inden revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, 16/08/2018

Finn Høffner , mne502

Registreret Revisor

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

CVR: 76637415

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er administration af og investering i udlejningsejendomme.

Usædvanlige forhold

Årsrapporten er ikke præget af usædvanlige forhold

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen særlig usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 2.969.291, hvilket af ledelsen anses tilfredsstillende.

Selskabets balance andrager kr. 92.326.777, og en egenkapital på kr. 34.354.185.

Der forventes et uændret resultat for regnskabsåret 2018/2019, når der ses bort fra ekstraordinære indtægter og omkostninger.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere 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 fradrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigeligt tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

BRUTTOFORTJENESTE / -TAB

Bruttofortjeneste er udtryk for nettoomsætningen reduceret med ejendomsomkostninger.

INVESTERINGSEJENDOMMENES OMKOSTNINGER

Ejendommens omkostninger overføres til modregning i bruttoresultatet.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

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

FINANSIELLE INDTÆGTER OG OMKOSTNINGER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a`contoskatteordningen m.v.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Presan Holding ApS (administrationsselskab). Årets

sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Der er anvendt et afkast på 6,2%.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Andre anlæg måles til dagsværdien.

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

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

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

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide midler består af posterne indestående i pengeinstitutter.

VAREBEHOLDNINGER

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet.. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgpris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgpris.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Deposita måles til nominal værdi.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til nominel værdi.
Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget 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 nettoaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til nominel værdi, 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.

Gæld i øvrigt er målt nominel værdi.

UDBYTTE

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på balancetidspunktet.

Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Resultat af ordinær primær drift		4.544.114	6.202.881
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-176.908	-1.471.587
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		53.499	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		49.000	49.000
Øvrige finansielle omkostninger		-861.846	-969.753
Ordinært resultat før skat		3.607.859	3.810.541
Skat af årets resultat		-638.568	-1.125.561
Årets resultat		2.969.291	2.684.980
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		720.000	720.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.249.291	1.964.980
I alt		2.969.291	2.684.980

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		87.228.928	89.119.806
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		41.533	222.103
Materielle anlægsaktiver i alt	1	87.270.461	89.341.909
Deposita		10.716	9.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		10.716	9.000
Anlægsaktiver i alt		87.281.177	89.350.909
Fremstillede varer og handelsvarer		158.917	152.030
Varebeholdninger i alt		158.917	152.030
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.845	40.617
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.834.529	4.789.569
Periodeafgrænsningsposter		3.314	13.259
Tilgodehavender i alt		4.877.688	4.843.445
Likvide beholdninger		8.995	8.048
Omsætningsaktiver i alt		5.045.600	5.003.523
Aktiver i alt		92.326.777	94.354.432

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Øvrige reserver		0	90.918
Overført resultat		33.509.185	30.448.976
Forslag til udbytte		720.000	720.000
Egenkapital i alt		34.354.185	31.384.894
Hensættelse til udskudt skat		8.068.868	7.758.775
Hensatte forpligtelser i alt		8.068.868	7.758.775
Gæld til realkreditinstitutter		41.528.705	44.843.855
Gæld til banker		4.870.804	6.827.880
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	46.399.509	51.671.735
Gæld til realkreditinstitutter		1.500.000	1.200.000
Gæld til banker		600.000	600.000
Skyldig selskabsskat		328.039	519.540
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		337.565	430.291
Deposita		738.611	789.197
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.504.215	3.539.028
Gældsforpligtelser i alt		49.903.724	55.210.763
Passiver i alt		92.326.777	94.354.432

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	80.476.748	253.067
Tilgang	0	0
Afgang	-1.412.205	-160.000
Kostpris ultimo	79.064.543	93.067
Opskrivninger primo	8.643.058	0
Årets opskrivning	-478.673	0
Opskrivninger ultimo	8.164.385	0
Af- og nedskrivning primo	0	-67.021
Årets afskrivning	0	-17.178
Tilbageførsel ved afgang	0	32.665
Af- og nedskrivning ultimo	0	-51.534
Regnskabsmæssig værdi ultimo	87.228.928	41.533

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	43.028.705	1.500.000	41.528.705	35.528.705
Kreditinstitutter	5.470.804	600.000	4.870.804	2.470.804
	48.499.509	2.100.000	46.399.509	37.999.509

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke yderligere eventualforpligtelser.

4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter og ejerpantebreve kr. 48.499.509 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi pr. 30. juni 2018 androg kr. 87.228.928. Der er endvidere givet pantsætningsforbud i ejendommen, Lærkevej, Kolding.

