

PRESAN EJENDOMME ApS

Vestergade 41
7400 Herning

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

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

01/11/2019

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: 01/07/2018 - 30/06/2019
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

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2018 - 30. juni 2019 for PRESAN EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Herning, den

Direktion

Susanne Kirk Meldgaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har opstillet årsregnskabet for Presan Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 revisorers 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,

Johan Høffner , mne34373

Registreret revisor

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

CVR: 76637415

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets 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. 3.044.781, hvilket af ledelsen anses som tilfredsstillende.

Selskabets balance andrager kr. 91.061.894, og en egenkapital på kr. 36.678.966.

Der forventes et uændret resultat for regnskabsåret 2019/2020, 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 forudsigt tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

GENERELT

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

BRUTTOFORTJENESTE/-TAB

Bruttofortjeneste/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

NETTOOMSÆTNING

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

INVESTERINGSEJENDOMMENES OMKOSTNINGER

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

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

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta og amortisering af realkreditlån.

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.

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.

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

Balance

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme måles til skønnet dagsværdi. Målingen sker efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for de kommende 5 år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastkravet fastsættes ud fra markedsforholdene for investeringsejendomme af tilsvarende art og beliggenhed. Investeringsejendommene er værdiansat ud fra et afkast på 6,2%.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger

Investeringsejendommene har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. 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.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 3 - 10 år, restværdi 0.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

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 nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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

FINANSIELLE ANLÆGAKTIVER

Deposita måles til nominel værdi.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer 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 gælds metode 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 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indværende 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		4.456.537	4.544.114
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.091	0
Resultat af ordinær primær drift		4.448.446	4.544.114
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-176.908
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		39.264	49.000
Andre finansielle indtægter		122.640	53.499
Øvrige finansielle omkostninger		-693.187	-861.846
Ordinært resultat før skat		3.917.163	3.607.859
Skat af årets resultat		-872.382	-638.568
Årets resultat		3.044.781	2.969.291
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	720.000
Overført resultat		3.044.781	2.249.291
I alt		3.044.781	2.969.291

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme		86.888.823	87.228.928
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		33.442	41.533
Materielle anlægsaktiver i alt	1	86.922.265	87.270.461
Deposita		11.574	10.716
Finansielle anlægsaktiver i alt		11.574	10.716
Anlægsaktiver i alt		86.933.839	87.281.177
Fremstillede varer og handelsvarer		142.826	158.917
Varebeholdninger i alt		142.826	158.917
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		43.762	39.845
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.921.990	4.834.529
Periodeafgrænsningsposter		10.994	3.314
Tilgodehavender i alt		3.976.746	4.877.688
Likvide beholdninger		8.483	8.995
Omsætningsaktiver i alt		4.128.055	5.045.600
Aktiver i alt		91.061.894	92.326.777

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		36.553.966	33.509.185
Forslag til udbytte		0	720.000
Egenkapital i alt		36.678.966	34.354.185
Hensættelse til udskudt skat		8.484.270	8.068.868
Hensatte forpligtelser i alt		8.484.270	8.068.868
Gæld til realkreditinstitutter		39.043.830	41.528.705
Gæld til banker		3.177.466	4.870.804
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	42.221.296	46.399.509
Gæld til realkreditinstitutter		1.500.000	1.500.000
Gæld til banker		600.000	600.000
Skyldig selskabsskat		455.421	328.039
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		381.308	337.565
Deposita		740.633	738.611
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.677.362	3.504.215
Gældsforpligtelser i alt		45.898.658	49.903.724
Passiver i alt		91.061.894	92.326.777

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	79.064.543	93.067
Tilgang	0	0
Afgang	-340.105	0
Kostpris ultimo	78.724.438	93.067
Opskrivninger primo	8.164.385	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	8.164.385	0
Af- og nedskrivning primo	0	-51.534
Årets afskrivning	0	-8.091
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-59.625
Regnskabsmæssig værdi ultimo	86.888.823	33.442

Dagsværdi for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme består af 5 erhvervsudlejningsejendomme.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmode, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det årlige gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre tkr. 5.400, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på tkr. 6.300, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 900 samt en udlejningsprocent på 100. Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,54 - 7,57% svarende til et gennemsnit på 6,2%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstyperne, ejendommenes beliggenhed m.m. Det gennemsnitlige afkastkrav på 6,2% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsnejendomme.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af virksomhedens gæld forfalder kr. 31.500.000 til betaling efter mere end 5 år efter balancedagen.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er tkr. 42.200 i eventualforpligtelser.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ud af de samlede eventualforpligtelser er der til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter givet pant i investeringsejendomme, hvor regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2019 udgør tkr. 86.888. Pantet, som består af realkreditpantebreve, andrager tkr. 42.200.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	1