

# **PRESAN EJENDOMME ApS**

Fynsgade 10  
7400 Herning

Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

**14/10/2016**

**Preben Meldgaard**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	PRESAN EJENDOMME ApS Fynsgade 10 7400 Herning
	CVR-nr: 27557589 Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank 7400 Herning
<b>Revisor</b>	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 2015 – 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016.

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 2015/16 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den

## Direktion

Susanne Kirk Meldgaard

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport.

Vi har opstillet årsregnskabet for Presan Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 revisorer's Ethiske 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, 14/10/2016

Finn Høffner  
Registreret revisor  
HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER  
CVR: 76637415

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er administration af og investering i udlejningsejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 2.566.401, hvilket af ledelsen anses tilfredsstillende.

Selskabets balance andrager kr. 95.942.162, og en egenkapital på kr. 27.888.996.

Der forventes et uændret resultat for regnskabsåret 2016/2017, 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

### BRUTTORESULTAT

Bruttoresultat 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 finansiel 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%.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 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 nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Netto-realiseringsværdien 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.



**ØVRIGE FINANSIELLE BALANCEPOSTER**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Ændringen i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringen i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, indregnes beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatet. For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrument, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

**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 nettorealiseringsværdi.

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%.

**GÆLDSFORPLIGTELSER**

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 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 afskrivning.

Af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til 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 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>4.741.102</b>	<b>5.205.866</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		19.183	-286.798
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		-252.514	-164.474
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		81.326	56.000
Øvrige finansielle omkostninger .....		-1.053.617	-1.308.832
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>3.535.480</b>	<b>3.501.762</b>
Skat af årets resultat .....	1	-969.079	-887.406
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.566.401</b>	<b>2.614.356</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser .....		720.000	720.000
Overført resultat .....		1.846.401	1.894.356
<b>I alt .....</b>		<b>2.566.401</b>	<b>2.614.356</b>

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme .....		90.893.455	96.011.228
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		155.325	68.761
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>91.048.780</b>	<b>96.079.989</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>91.048.780</b>	<b>96.079.989</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		260.134	283.313
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>260.134</b>	<b>283.313</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		124.474	88.245
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		4.435.922	1.493.273
Andre tilgodehavender .....		40.307	0
Periodeafgrænsningsposter .....		13.259	19.526
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>4.613.962</b>	<b>1.601.044</b>
Likvide beholdninger .....		19.286	8.798
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.893.382</b>	<b>1.893.155</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>95.942.162</b>	<b>97.973.144</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		27.763.996	25.918.812
Forslag til udbytte .....		720.000	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>28.608.996</b>	<b>26.043.812</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		7.569.376	7.124.911
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>7.569.376</b>	<b>7.124.911</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		46.292.993	50.770.994
Gæld til banker .....		7.674.638	10.852.601
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>53.967.631</b>	<b>61.623.595</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.200.000	1.200.000
Gæld til banker .....		600.000	600.000
Skyldig selskabsskat .....		366.489	277.903
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.832.324	328.017
Deposita .....		797.346	774.906
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.796.159</b>	<b>3.180.826</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>59.763.790</b>	<b>64.804.421</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>95.942.162</b>	<b>97.973.144</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-366.490
Ændring af udskudt skat	-602.589
	<b>-969.079</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Investeringsejendomme</b>	<b>Andre Anlæg</b>
	<b>kr.</b>	<b>mv.</b>
		<b>kr.</b>
Kostpris primo	84.849.210	68.761
Tilgang	382.228	93.962
Afgang	-4.867.690	0
<b>ostpris ultimo</b>	<b>80.363.748</b>	<b>162.723</b>
Opskrivninger primo	11.162.018	0
Afgang - opskrivning	-632.310	0
Årets nedskrivning	0	7.398
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>10.529.708</b>	<b>-7.398</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>90.893.455</b>	<b>155.325</b>

## 3. Egenkapital i alt

	<b>Virksomheds-kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Ialt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Saldo primo	125.000	25.918.812	26.043.812
Korrektion, primo	0	-1.217	-1.217
Årets resultat	0	1.846.401	1.846.401
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>27.763.996</b>	<b>27.888.996</b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld	47.492.993	1.200.000	46.292.993	42.492.993
Kreditinstitutter	8.274.638	600.000	7.674.638	5.274.638
	<b>55.767.631</b>	<b>1.800.000</b>	<b>61.623.595</b>	<b>47.767.631</b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke yderligere eventualforpligtelser.

#### 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter og ejerpantebreve kr. 60.852.831 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi pr. 30. juni 2016 androg kr. 90.893.455. Der er endvidere givet pantsætningsforbud i ejendommen, Lærkevej, Kolding.