

PRESAN EJENDOMME ApS

Vestergade 41
7400 Herning

Årsrapport
1. juli 2019 - 30. juni 2020

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

20/10/2020

Preben Meldgaard
Dirigent

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: 01/07/2019 - 30/06/2020
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 2019 - 30. juni 2020 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 07/09/2020

Direktion

Susanne Kirk Meldgaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Vi har opstillet årsregnskabet for Presan Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 Helge 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. 412.638, hvilket af ledelsen anses som tilfredsstillende.

Selskabets balance andrager kr. 87.057.359, og en egenkapital på kr. 37.083.764.

Der forventes et uændret resultat for regnskabsåret 2020/2021, 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.

INVESTERINGSEJENDOMMENS 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 6,0%.

Omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen 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 investeringsejendommenes løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes 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. 14.100 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 nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivisere 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 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%.

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. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		4.145.818	4.456.537
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-13.864	-8.091
Resultat af ordinær primær drift		4.131.954	4.448.446
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-3.133.700	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		70.111	39.264
Andre finansielle indtægter		17.835	122.640
Øvrige finansielle omkostninger		-581.776	-693.187
Ordinært resultat før skat		504.424	3.917.163
Skat af årets resultat		-91.786	-872.382
Årets resultat		412.638	3.044.781
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		412.638	3.044.781
I alt		412.638	3.044.781

Balance 30. juni 2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		83.755.123	86.888.823
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		21.175	33.442
Materielle anlægsaktiver i alt	1	83.776.298	86.922.265
Deposita		12.325	11.574
Finansielle anlægsaktiver i alt		12.325	11.574
Anlægsaktiver i alt		83.788.623	86.933.839
Fremstillede varer og handelsvarer		131.835	142.826
Varebeholdninger i alt		131.835	142.826
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.357	43.762
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	221.990
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		3.100.000	3.700.000
Periodeafgrænsningsposter		23.969	10.994
Tilgodehavender i alt		3.129.326	3.976.746
Likvide beholdninger		7.575	8.483
Omsætningsaktiver i alt		3.268.736	4.128.055
Aktiver i alt		87.057.359	91.061.894

Balance 30. juni 2020

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		36.958.764	36.553.966
Egenkapital i alt		37.083.764	36.678.966
Hensættelse til udskudt skat		8.289.790	8.484.270
Hensatte forpligtelser i alt		8.289.790	8.484.270
Gæld til realkreditinstitutter		36.498.844	39.043.830
Gæld til banker		762.691	3.177.466
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	37.261.535	42.221.296
Gæld til realkreditinstitutter		1.500.000	1.500.000
Gæld til banker		0	600.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.103.431	0
Skyldig selskabsskat		293.639	455.421
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		633.672	381.308
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		150.000	0
Deposita		741.528	740.633
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.422.270	3.677.362
Gældsforpligtelser i alt		41.683.805	45.898.658
Passiver i alt		87.057.359	91.061.894

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	78.724.438	93.067
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	78.724.438	93.067
Opskrivninger primo	8.164.385	0
Årets nedskrivning	-3.133.700	0
Opskrivninger ultimo	5.030.685	0
Af- og nedskrivning primo	0	-59.625
Årets afskrivning	0	-12.267
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-71.892
Regnskabsmæssig værdi ultimo	83.755.123	21.175

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. 5.300, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på tkr. 5.900, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på tkr. 600 samt en udlejningsprocent på 100. Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,41 - 7,19% svarende til et gennemsnit på 6,0%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstyperne, ejendommenes beliggenhed m.m. Det gennemsnitlige afkastkrav på 6,0% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsnejendomme.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af virksomhedens gæld forfalder kr. 29.000.000 til betaling efter mere end 5 år efter balancedagen.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ikke indgået forpligtelser af nævnte art.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme, hvor regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2020 udgør tkr. 83.755. Pantet, som består af realkreditpantebreve, andrager tkr. 37.200.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019/20
Gennemsnitligt antal ansatte	1