

Peter & Larsen Huse ApS

Sanglærkevej 35, Assentoft, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 33 25 18 74

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2016.

Peter Krogh Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Peter & Larsen Huse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 17. marts 2016

Direktion

Peter Krogh Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Peter & Larsen Huse ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Peter & Larsen Huse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Randers SØ, den 17. marts 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Finn J. Vammen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Peter & Larsen Huse ApS Sanglærkevej 35 Assentoft 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 33 25 18 74
	Stiftet: 21. oktober 2010
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 5. regnskabsår
Direktion	Peter Krogh Sørensen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Spar Nord Bank A/S
Advokatforbindelse	Advokatfirma Grønbæk & Huuse

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er opførelse og udleje af boligejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.191 t.kr. mod 1.142 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 354 t.kr. mod 520 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Peter & Larsen Huse ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fra investeringsejendomme med fradrag af direkte omkostninger vedrørende investeringsejendomme og administrationsomkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Der er i værdiansættelsen anvendt en afkastprocent på 6.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.191.412	1.142.430
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-34.457	7.663
Resultat før finansielle poster	1.156.955	1.150.093
Andre finansielle indtægter	0	3
1 Andre finansielle omkostninger	-658.188	-457.428
Resultat før skat	498.767	692.668
2 Skat af årets resultat	-145.076	-173.015
Årets resultat	353.691	519.653
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	353.691	519.653
Disponeret i alt	353.691	519.653

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>29.128.732</u>	<u>21.031.943</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.128.732</u>	<u>21.031.943</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.128.732</u>	<u>21.031.943</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.136	0
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>8.900</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>16.136</u>	<u>8.900</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.049</u>	<u>1.050</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>17.185</u>	<u>9.950</u>
	Aktiver i alt	<u>29.145.917</u>	<u>21.041.893</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
4 Anpartskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	3.004.904	2.651.213
Egenkapital i alt	<u>3.084.904</u>	<u>2.731.213</u>
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	560.694	568.274
Hensatte forpligtelser i alt	<u>560.694</u>	<u>568.274</u>
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	11.941.687	12.356.363
Deposita	393.900	272.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	628.866	628.866
Anden langfristet gæld	539.668	575.168
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.504.121</u>	<u>13.832.897</u>
 Kortfristet del af langfristet gæld	443.109	432.381
Gæld til pengeinstitutter	9.917.329	3.227.172
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.444.784	7.108
Selskabsskat	146.656	217.348
Anden gæld	44.320	25.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.996.198</u>	<u>3.909.509</u>
 Gældsforpligtelser i alt	<u>25.500.319</u>	<u>17.742.406</u>
 Passiver i alt	<u>29.145.917</u>	<u>21.041.893</u>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8 **Nærtstående parter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	658.188	457.428
	<u>658.188</u>	<u>457.428</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	152.656	171.329
Årets regulering af udskudt skat	-7.580	1.686
	<u>145.076</u>	<u>173.015</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	18.431.943	18.431.943
Tilgang i årets løb	8.096.789	0
Kostpris 31. december 2015	<u>26.528.732</u>	<u>18.431.943</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	2.600.000	2.600.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>2.600.000</u>	<u>2.600.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>29.128.732</u>	<u>21.031.943</u>
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2015	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	2.651.213	2.131.560
Årets overførte overskud eller underskud	353.691	519.653
	<u>3.004.904</u>	<u>2.651.213</u>

Noter

			<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	443.109	10.084.325	12.384.796	12.788.744
Deposita	0	0	393.900	272.500
Lang gæld tilknyttede virksomheder	0	0	628.866	628.866
Anden langfristet gæld	0	0	539.668	575.168
	<u>443.109</u>	<u>10.084.325</u>	<u>13.947.230</u>	<u>14.265.278</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.385 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 29.129 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

8. Nærtstående parter**Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Hedegaard Holding ApS

JL Invest Randers ApS