

**Preben Jensen Boligudlejning ApS**

**Fasanvej 36**

**8464 Galten**

**CVR-nr. 34614059**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.11.2016

**Dirigent**

---

Navn: Preben Jensen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Preben Jensen Boligudlejning ApS  
Fasanvej 36  
8464 Galten

CVR-nr.: 34614059

Hjemsted: Galten

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

### **Direktion**

Preben Jensen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Preben Jensen Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Galten, den 29.11.2016

### Direktion

Preben Jensen  
direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Preben Jensen Boligudlejning ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Preben Jensen Boligudlejning ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 29.11.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

Lars Andersen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at udleje og sælge boligejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I årsrapporten har ledelsen anlagt et ændret skøn for den fremtidige anvendelse af selskabets beholdning af grunde og bygninger. Beholdningen af grunde og bygninger var sidste år klassificeret som varerbeholdninger, da selskabet indgik i forhandlinger med potentielle købere og efter endt opførsel oprindeligt tiltænkte at afhænde beholdningen. Forhandlingerne udviklede sig ikke i overensstemmelse med ledelsens forventninger og ledelsen har derfor besluttet at betragte beholdningen af grunde og bygninger som langfristede aktiver. Selskabets beholdning af grunde og bygninger indgår efter ledelsens bedste skøn varigt i selskabets egen fremtidige anvendelse og dermed er grunde og bygninger præsenteret i årsrapporten for 2015/16 som anlægsaktiver. Samme beholdning indgik i årsrapporten for 2014/15 som omsætningsaktiver. Effekten af det ændrede skøn for klassifikationen af grunde og bygninger i regnskabet er udelukkende årsregnskabslovens bestemmelser omkring løbende værdiforringelse af materielle anlægsaktiver, hvorfor der fremover vil afskrives på selskabets beholdning af grunde og bygninger i overensstemmelse med selskabets fastlagte regnskabspraksis herfor.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter årets lejeindtægter, fakturerede beløb og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af ejendomme og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med Preben Jensen Finans ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet, består af forudbetalte lejer vedrørende selskabets udlejningsportefølje.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.226.184</b>	<b>6.326.615</b>
Af- og nedskrivninger	1	(79.769)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.146.415</b>	<b>6.326.615</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		667.492	479.272
Andre finansielle indtægter		354	2.932
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(102.546)	(233.963)
Andre finansielle omkostninger		0	(16.923)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>2.711.715</b>	<b>6.557.933</b>
Skat af ordinært resultat	2	(596.577)	(1.541.114)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.115.138</b>	<b>5.016.819</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		17.200.000	0
Overført resultat		(15.084.862)	5.016.819
		<b>2.115.138</b>	<b>5.016.819</b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		17.724.136	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>17.724.136</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>17.724.136</u>	<u>0</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		0	17.803.905
<b>Varebeholdninger</b>		<u>0</u>	<u>17.803.905</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.200.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		17.341.409	14.474.047
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		8.776	8.776
Udskudt skat		17.549	0
Periodeafgrænsningsposter		63.812	71.141
<b>Tilgodehavender</b>		<u>17.431.546</u>	<u>16.753.964</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>6.754.329</u>	<u>4.758.085</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>24.185.875</u>	<u>39.315.954</u>
<b>Aktiver</b>		<u>41.910.011</u>	<u>39.315.954</u>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		17.711.078	32.795.940
Forslag til udbytte for regnskabsåret		17.200.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>35.036.078</u></b>	<b><u>32.920.940</u></b>
Deposita		732.691	765.267
Modtagne forudbetalinger fra kunder		415.194	521.386
Skyldig selskabsskat		614.126	1.541.114
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.762.011</u></b>	<b><u>2.827.767</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.635	133.870
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.535.923	1.113.824
Skyldig selskabsskat		1.541.114	2.319.553
Anden gæld		21.250	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.111.922</u></b>	<b><u>3.567.247</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.873.933</u></b>	<b><u>6.395.014</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>41.910.011</u></b>	<b><u>39.315.954</u></b>
Eventualforpligtelser	4		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	32.795.940	0	32.920.940
Årets resultat	0	(15.084.862)	17.200.000	2.115.138
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>17.711.078</b>	<b>17.200.000</b>	<b>35.036.078</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	79.769	0
	<u>79.769</u>	<u>0</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	614.126	1.541.114
Ændring af udskudt skat	(17.549)	0
	<u>596.577</u>	<u>1.541.114</u>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgange		17.803.905
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>17.803.905</u>
Årets afskrivninger		(79.769)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(79.769)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>17.724.136</u>

## 4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Preben Jensen Finans ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.