

**P.E. Larsen Udlejningsejendomme ApS**

**CVR-nr. 35251065**

**Erhvervsvej 1**

**4720 Præstø**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**

  
\_\_\_\_\_  
Navn: Carsten Larsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

P.E. Larsen Udlejningsejendomme ApS  
Erhvervsvej 1  
4720 Præstø

CVR-nr.: 35251065

Hjemsted: Præstø

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Carsten Larsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kindhestegade 4-6  
4700 Næstved

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for P.E. Larsen Udlejningsejendomme 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.


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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Præstø, den 31.05.2016

**Direktion**



Carsten Larsen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i P.E. Larsen Udlejningsejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for P.E. Larsen Udlejningsejendomme ApS for regnskabsperioden 01.01.2015-31.12.2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 31.05.2016

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jesper Hartmann Olesen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Øle Mortensen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Virksomhedens hovedaktivitet består i at drive udlejningsvirksomhed for virksomhedens ejendomme.

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

Årets resultat udviser et underskud på 28 t.kr. Ledelsen vurderer resultatet som utilfredsstillende, og forventer et forbedret resultat for 2016.

### **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.

### 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 nettoomsætning, direkte omkostninger forbundet med ejendomsudlejning og vedligeholdelse samt eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, i takt med levering af modydelsen til køber. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af, renteindtægter, herunder renteindtægter fra mellemvørende med hovedaktionær.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt omkostninger til omlægning af finansielle forpligtelser.

### 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 moderselskabet P.E. Larsen Holding ApS og moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. 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 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 50 år

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		484.763	486.645
Af- og nedskrivninger		<u>(274.844)</u>	<u>(216.692)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>209.919</b>	<b>269.953</b>
Andre finansielle indtægter	1	0	360
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(291.374)</u>	<u>(290.302)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(81.455)</b>	<b>(19.989)</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>53.196</u>	<u>15.250</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(28.259)</u></b>	<b><u>(4.739)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(28.259)</u>	<u>(4.739)</u>
		<b><u>(28.259)</u></b>	<b><u>(4.739)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		10.417.165	10.692.009
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>10.417.165</u>	<u>10.692.009</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>10.417.165</u>	<u>10.692.009</u>
Andre tilgodehavender		4.593	49.417
Periodeafgrænsningsposter		0	21.319
<b>Tilgodehavender</b>		<u>4.593</u>	<u>70.736</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>6.886</u>	<u>1.624</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>11.479</u>	<u>72.360</u>
<b>Aktiver</b>		<u>10.428.644</u>	<u>10.764.369</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		0	26.711
Overført overskud eller underskud		26.733	28.281
<b>Egenkapital</b>		<b><u>106.733</u></b>	<b><u>134.992</u></b>
Udskudt skat	5	432.052	501.554
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>432.052</u></b>	<b><u>501.554</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.725.991	6.694.401
Bankgæld		260.602	576.367
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>6.986.593</u></b>	<b><u>7.270.768</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	323.563	275.508
Leverandører af varer og tjenesteydelser		91.303	182.839
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.735.528	1.657.792
Skyldig selskabsskat		16.528	14.222
Anden gæld		726.694	726.694
Periodeafgrænsningsposter		9.650	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.903.266</u></b>	<b><u>2.857.055</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.889.859</u></b>	<b><u>10.127.823</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>10.428.644</u></b>	<b><u>10.764.369</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	26.711	28.281	134.992
Overført fra overkurs	0	(26.711)	26.711	0
Årets resultat	0	0	(28.259)	(28.259)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>0</b>	<b>26.733</b>	<b>106.733</b>

## Noter

	2015 kr.	2014 kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	0	360
	<b>0</b>	<b>360</b>
	2015 kr.	2014 kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	71.832	52.578
Renteomkostninger i øvrigt	219.542	237.724
	<b>291.374</b>	<b>290.302</b>
	2015 kr.	2014 kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	16.306	14.222
Ændring af udskudt skat	(69.502)	(29.472)
	<b>(53.196)</b>	<b>(15.250)</b>
		Grunde og bygninger kr.
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		11.125.393
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>11.125.393</b>
Af- og nedskrivninger primo		(433.384)
Årets afskrivninger		(274.844)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(708.228)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>10.417.165</b>
	2015 kr.	2014 kr.
<b>5. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	432.052	501.554
	<b>432.052</b>	<b>501.554</b>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	275.508	143.563	6.725.991	6.293.000
Bankgæld	0	180.000	260.602	0
	<b>275.508</b>	<b>323.563</b>	<b>6.986.593</b>	<b>6.293.000</b>

## 7. Eventualforpligtelser

### Andre eventualforpligtelser:

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet P.E. Larsen Holding ApS og Aut. VVS-installatør P.E. Larsen A/S. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for evt danske skatter inden for sambeskatningskredsen.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter i alt 7.310 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2015 udgør 10.417 t.kr.