



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PER PEDERSEN UDLEJNINGSSKAB VEST APS**

**ØSTERGÅRDSVEJ 5-7, 5683 HAARBY**

**ÅRSRAPPORT**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. september 2016

---

Henrik Iversen

**CVR-NR. 35 41 02 01**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Per Pedersen Udlejningselskab Vest ApS Østergårdsvej 5-7 5683 Haarby
	CVR-nr.: 35 41 02 01 Stiftet: 6. august 2013 Hjemsted: Haarby Regnskabsår: 1. maj 2015 - 30. april 2016
<b>Direktion</b>	Majbritt Brovn Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Fynske Bank Østergade 42 5610 Assens

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Per Pedersen Udlejningsselskab Vest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haarby, den 29. september 2016

Direktion

---

Majbritt Brovn Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Per Pedersen Udlejningselskab Vest ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Per Pedersen Udlejningselskab Vest ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 29. september 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret 2015/16 realiseret et overskud på tkr. 249 mod et underskud på tkr. 190 i 2014/15.

Selskabets ledelse anser resultatet for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Per Pedersen Udlejningsselskab Vest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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 afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger under opførelse måles til kostpris med tillæg af renter af byggefinansiering i opførelsesperioden. Der afskrives ikke på grunde og bygninger under opførelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

**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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.894.930</b>	<b>451.491</b>
Af- og nedskrivninger.....		-261.888	-129.956
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.633.042</b>	<b>321.535</b>
Andre finansielle indtægter.....		182.873	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.489.152	-559.057
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>326.763</b>	<b>-237.522</b>
Skat af årets resultat.....	2	-77.335	47.269
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>249.428</b>	<b>-190.253</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		249.428	-190.253
<b>I ALT</b> .....		<b>249.428</b>	<b>-190.253</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		51.743.268	16.813.234
Materielle anlægsaktiver under udførelse.....		8.006.460	29.390.124
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>59.749.728</b>	<b>46.203.358</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>59.749.728</b>	<b>46.203.358</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.182.496	0
Udskudte skatteaktiver.....		0	56.269
Andre tilgodehavender.....		4.039	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		45.267	0
Periodeafgrænsningsposter.....		23.073	22.023
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>6.254.875</b>	<b>78.292</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>2.882.128</b>	<b>6.389</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.137.003</b>	<b>84.681</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>68.886.731</b>	<b>46.288.039</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		22.597	-226.831
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>102.597</b>	<b>-146.831</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		66.333	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>66.333</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.165.319	7.740.710
Deposita.....		1.067.200	607.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>25.232.519</b>	<b>8.347.910</b>
Gæld, associerede virksomheder.....		33.372.669	26.667.324
Anden gæld.....		10.112.613	11.419.636
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>43.485.282</b>	<b>38.086.960</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>68.717.801</b>	<b>46.434.870</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>68.886.731</b>	<b>46.288.039</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.489.152	559.057	
	<b>1.489.152</b>	<b>559.057</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-45.267	0	
Regulering af udskudt skat.....	122.602	-47.269	
	<b>77.335</b>	<b>-47.269</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse	
Kostpris 1. maj 2015.....	16.943.189	29.390.124	
Overførsler til/fra andre poster.....	29.390.124	-29.390.124	
Tilgang.....	5.801.799	8.006.460	
<b>Kostpris 30. april 2016.....</b>	<b>52.135.112</b>	<b>8.006.460</b>	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015.....	129.956		
Årets afskrivninger.....	261.888		
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2016.....</b>	<b>391.844</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016.....</b>	<b>51.743.268</b>	<b>8.006.460</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Selskabskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2015.....	80.000	-226.831	-146.831
Forslag til årets resultatdisponering.....		249.428	249.428
<b>Egenkapital 30. april 2016.....</b>	<b>80.000</b>	<b>22.597</b>	<b>102.597</b>
Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	1/5 2015 gæld i alt	30/4 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til realkreditinstitutter...	7.740.710	24.165.319	0
Deposita.....	607.200	1.067.200	0
	<b>8.347.910</b>	<b>25.232.519</b>	<b>0</b>
			<b>24.165.319</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6***Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed P. Brovn Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab P. Brovn Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Der er tinglyst prioritetsgæld med restgæld på tkr. 24.165 i ejendomme med bogført værdi tkr. 51.743.

Selskabet kautioner for Per Pedersen Udlejningsselskab Midtfyn ApS samt Per Pedersen Udlejningsselskab Haarby ApS engagement med realkreditinstitut.