

PRESKO Ejendomme ApS

Krengerupvej 74
5690 Tommerup

Årsrapport
1. juni 2017 - 31. december 2017

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

31/05/2018

Jan Preston Andersen
Dirigent

(Urevideret)

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 PRESKO Ejendomme ApS
 Krengerupvej 74
 5690 Tommerup

 CVR-nr: 37461148
 Regnskabsår: 01/06/2017 - 31/12/2017

Revisor KORSGAARD REVISION A/S
 Algade 2
 5750 Ringe
 DK Danmark

 CVR-nr: 13835640
 P-enhed: 1000633584

Ledespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. december 2017.

Det er endvidere ledelsens opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret, og det erklæres, at virksomheden opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 29/05/2018

Direktion

Jan Preston Andersen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i PRESKO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PRESKO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juni 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har afgivet særskilt erklæring om udvidet gennemgang på det eksterne årsregnskab, som udviser samme resultat, egenkapital og balancesum som nærværende årsregnskab. Den udvidede gennemgang af det eksterne årsregnskab har ikke givet anledning til modifikationer eller fremhævelse af særlige forhold.

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 revisors Ethiske 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringe, 29/05/2018

Anders Korsgaard , mne17139
Registreret revisor
KORSGAARD REVISION A/S
CVR: 13835640

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og udlejning af ejendomme samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed. Der er ikke sket ændringer i virksomhedens hovedaktivitet i forhold til tidligere år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,58%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 3 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsejendommene vurderes i forhold til markedet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 4.376. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 39.369 og en egenkapital på tkr. 9.191.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Der forventes en fortsat positiv udvikling for selskabet i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret således at selskabets investeringsejendomme i år og fremover måles til skønnet dagsværdi ejendom for ejendom. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ændringen sker som følge af at målingen af investeringsejendomme til skønnet dagsværdi vil give et bedre retvisende billede af selskabets samlede aktiver.

Ændringen har medført, at resultatet er forbedret med 4.549 tkr. og egenkapitalen er forbedret med samlet 9.292 tkr.

Ændringen har indvirkning på den hensatte udskudte skat som er korrigeret herfor.

Ændringen primo er indregnet direkte på egenkapitalen, og sammenligningstillene i resultatopgørelse og balance er tilpasset den nye praksis.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, lejeindtægter, direkte omkostninger til materialeforbrug, ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger, tab på tilgodehavender m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt gebyrer mv.

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.

BALANCE**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 5 år

Anskaffelser med forventet brugsperiode under 1 år udgiftsføres i anskaffelsesåret

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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.

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 investeringsaktiver”.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser 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.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsposter måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.

Resultatopgørelse 1. jun. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		524.899	467.059
Personaleomkostninger	1	-209.225	-175.635
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.250	-4.958
Resultat af ordinær primær drift		311.424	286.466
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	5.625.007	6.022.093
Øvrige finansielle omkostninger		-316.323	-169.651
Ordinært resultat før skat		5.620.108	6.138.908
Skat af årets resultat		-1.243.881	-1.373.671
Årets resultat		4.376.227	4.765.237
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		4.376.227	4.765.237
I alt		4.376.227	4.765.237

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016/17 kr.
Investeringsejendomme		39.300.229	17.484.635
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		33.292	37.542
Materielle anlægsaktiver i alt	3	39.333.521	17.522.177
Anlægsaktiver i alt		39.333.521	17.522.177
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	20.000
Andre tilgodehavender		0	345.745
Periodeafgrænsningsposter		28.891	15.066
Tilgodehavender i alt		28.891	380.811
Likvide beholdninger		6.679	3.251.658
Omsætningsaktiver i alt		35.570	3.632.469
Aktiver i alt		39.369.091	15.086.950

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		9.141.464	4.765.237
Egenkapital i alt		9.191.464	4.815.237
Hensættelse til udskudt skat		2.564.427	1.326.107
Hensatte forpligtelser i alt		2.564.427	1.326.107
Gæld til realkreditinstitutter		9.271.041	5.755.304
Gæld til banker		484.947	515.082
Gæld til associerede virksomheder		5.001.460	147.460
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	14.757.448	6.417.846
Gæld til realkreditinstitutter		172.977	0
Gæld til banker		12.045.998	8.044.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser		190.561	177.578
Skyldig selskabsskat		53.125	47.564
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		32.461	26.935
Deposita		360.630	299.130
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		12.855.752	8.595.456
Gældsforpligtelser i alt		27.613.200	15.013.302
Passiver i alt		39.369.091	15.086.950

Noter

1. Personaleomkostninger

	2017	2016/17
	kr.	kr.
Løn og gager	175.205	161.501
Pensionsbidrag	1.988	1.988
Andre omkostninger til social sikring	32.032	12.146
	209.225	175.635

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2017	2016/17
	kr.	kr.
Værdireguleringer af investeringsejendomme		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	5.625.007	6.022.093
	5.625.007	6.022.093

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	11.462.542	42.500
Tilgang	16.190.587	0
Kostpris ultimo	27.653.129	42.500
Opskrivninger primo	6.022.093	0
Årets opskrivning	5.625.007	0
Opskrivninger ultimo	11.647.100	0
Af- og nedskrivning primo	0	-4.958
Årets afskrivning	0	-4.250
Af- og nedskrivning ultimo	0	-9.208
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39.300.229	33.292

Investeringsejendommene er beliggende i henholdsvis Odense C og Faaborg.

Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommene i Odense C består af 3.072 m², der er fordelt på 31 lejemål. Ejendommen i Faaborg består af 825 m², der er fordelt på 15 lejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31 december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,00% i Odense C og 8,00% i Faaborg. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,58%.

Følsomhedsanalyse:

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af Regnskabsmæssig ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
6,00	36.573.019	39.300.229	-2.727.210
5,75	38.128.578	39.300.229	-1.171.651
5,58	39.300.229	39.300.229	0
5,50	39.825.551	39.300.229	525.322
5,25	41.684.140	39.300.229	2.383.911

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	9.444.018	172.977	9.271.041	8.574.049
Kreditinstitutter	484.947	0	484.947	194.977
Associerede virksomheder	5.001.460	0	5.001.460	5.001.460
	14.930.425	172.977	14.757.448	13.770.486

5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,00% - 8,00%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 3.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitut på nominelt 21.975 tkr. er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 27.446 tkr.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017	2016/17
Gennemsnitligt antal ansatte	1	1