

PRESKO Ejendomme ApS

Krengerupvej 74
5690 Tommerup

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

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

23/05/2019

Lars Kondrup
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: 01/01/2018 - 31/12/2018

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. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Tommerup, den 23/05/2019

Direktion

Lars Kondrup

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. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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, 23/05/2019

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 5,91%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 2 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. 3.559. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 59.959 og en egenkapital på tkr. 12.751.

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 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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".

Investeringsjendomme 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindeståender.

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. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.380.667	524.899
Personaleomkostninger	1	-308.631	-209.225
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.500	-4.250
Resultat af ordinær primær drift		1.063.536	311.424
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.804.959	5.625.007
Øvrige finansielle omkostninger		-1.206.300	-316.323
Ordinært resultat før skat		4.662.195	5.620.108
Skat af årets resultat		-1.102.890	-1.243.881
Årets resultat		3.559.305	4.376.227
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.559.305	4.376.227
I alt		3.559.305	4.376.227

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme		52.104.499	39.300.229
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		24.792	33.292
Materielle anlægsaktiver i alt	2	52.129.291	39.333.521
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		7.658.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	7.658.000	0
Anlægsaktiver i alt		59.787.291	39.333.521
Andre tilgodehavender		135.238	0
Periodeafgrænsningsposter		30.031	28.891
Tilgodehavender i alt		165.269	28.891
Likvide beholdninger		6.627	6.679
Omsætningsaktiver i alt		171.896	35.570
Aktiver i alt		59.959.187	39.369.091

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		12.700.769	9.141.464
Egenkapital i alt		12.750.769	9.191.464
Hensættelse til udskudt skat		3.620.963	2.564.427
Hensatte forpligtelser i alt		3.620.963	2.564.427
Gæld til realkreditinstitutter		27.892.786	9.271.041
Gæld til banker		360.537	484.947
Gæld til associerede virksomheder		5.501.460	5.001.460
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	33.754.783	14.757.448
Gæld til realkreditinstitutter		558.707	172.977
Gæld til banker		3.219.043	12.045.998
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.106.399	190.561
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		2.963.787	0
Skyldig selskabsskat		51.915	53.125
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		62.241	32.461
Deposita		870.580	360.630
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		9.832.672	12.855.752
Gældsforpligtelser i alt		43.587.455	27.613.200
Passiver i alt		59.959.187	39.369.091

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	5

Noter

1. Personaleomkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Løn og gager	289.549	175.205
Pensionsbidrag	3.313	1.988
Andre omkostninger til social sikring	15.769	32.032
	308.631	209.225

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	27.653.129	42.500
Tilgang	7.999.311	0
Kostpris ultimo	35.652.440	42.500
Opskrivninger primo	11.647.100	0
Årets opskrivning	4.804.959	0
Opskrivninger ultimo	16.452.059	0
Af- og nedskrivning primo	0	-9.208
Årets afskrivning	0	-8.500
Af- og nedskrivning ultimo	0	-17.708
Regnskabsmæssig værdi ultimo	52.104.499	24.792

Investeringsejendommene er beliggende i henholdsvis Odense C, Nyborg 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. Ejendommene i Nyborg består af 1.088 m², der er fordelt på 7 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 markedsværdivurderingen pr. 31. december 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,00-5,50% i Odense C og 8,00% i Nyborg og Faaborg. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,91%.

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		Regulering
	kr.	kr.	
6,25	49.255.110	52.104.499	-2.849.389
6,00	51.307.407	52.104.499	-797.092
5,91	52.104.499	52.104.499	0
5,75	53.538.163	52.104.499	1.433.664
5,50	55.971.716	52.104.499	3.867.217

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	7.658.000
Kostpris ultimo	7.658.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.658.000

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Overgade 41 ApS, Odense	100%

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	28.388.493	495.707	27.892.786	25.902.092
Kreditinstitutter	423.537	63.000	360.537	108.537
Associerede virksomheder	5.501.460	0	5.501.460	5.501.460
	34.313.490	558.707	33.754.783	31.012.089

5. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,50% - 8,00%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 2.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitut på nominelt 34.313 tkr. er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 52.104 tkr.

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	1