

---

# ***Preben Olsen Næstved ApS***

Abrikosvej 14, 4700 Næstved

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 74 98 65 28

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 17/1 2018

Preben Olsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Preben Olsen Næstved ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 17. januar 2018

## Direktion

Preben Olsen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Preben Olsen Næstved ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Preben Olsen Næstved ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 17. januar 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Preben Olsen Næstved ApS  
Abrikosvej 14  
4700 Næstved

CVR-nr.: 74 98 65 28  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Stiftet: 7. maj 1984  
Regnskabsår: 34. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Næstved

### Direktion

Preben Olsen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70C  
4200 Slagelse

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for Preben Olsen Næstved ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er drift af udlejning af fast ejendom samt formuepleje m.v.

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 190.010, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på DKK 8.293.519.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>532.019</b>	<b>560.978</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-137.752	-133.529
Andre driftsomkostninger		-94.382	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>299.885</b>	<b>427.449</b>
Indtægt af kapitalandele i dattevirkksomheder	2	0	6.635.004
Finansielle indtægter		111.184	26.256
Finansielle omkostninger	3	-140.245	-120.716
<b>Resultat før skat</b>		<b>270.824</b>	<b>6.967.993</b>
Skat af årets resultat	4	-80.814	-73.806
<b>Årets resultat</b>		<b>190.010</b>	<b>6.894.187</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	1.300.000	0
Foreslået udbytte	500.000	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-2.570.116
Overført resultat	-1.609.990	9.164.303
	<b>190.010</b>	<b>6.894.187</b>



## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Grunde og bygninger		4.772.754	4.657.125
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>4.772.754</b>	<b>4.657.125</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.772.754</b>	<b>4.657.125</b>
Andre tilgodehavender		0	5.094.382
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>5.094.382</b>
<b>Værdipapirer</b>	6	<b>5.422.677</b>	<b>376.707</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.806.683</b>	<b>3.510.326</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.229.360</b>	<b>8.981.415</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.002.114</b>	<b>13.638.540</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		7.593.519	9.203.509
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	300.000
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>8.293.519</b>	<b>9.703.509</b>
Hensættelse til udskudt skat		267.000	297.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>267.000</b>	<b>297.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.615.625	2.793.363
Selskabsskat		57.718	54.483
<b>Langfristet gæld</b>	<b>8</b>	<b>2.673.343</b>	<b>2.847.846</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	176.666	169.700
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		521.803	473.008
Selskabsskat	8	8.483	86.142
Anden gæld		61.300	61.335
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>768.252</b>	<b>790.185</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.441.595</b>	<b>3.638.031</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.002.114</b>	<b>13.638.540</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	137.752	133.529
	<u><b>137.752</b></u>	<u><b>133.529</b></u>
<b>2 Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	0	6.635.004
	<u><b>0</b></u>	<u><b>6.635.004</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	140.245	120.716
	<u><b>140.245</b></u>	<u><b>120.716</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets skattepligtig indkomst	110.814	102.806
Udskudt skat	-30.000	-29.000
	<u><b>80.814</b></u>	<u><b>73.806</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. oktober	6.741.881
Tilgang i årets løb	253.381
Kostpris 30. september	<u>6.995.262</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	2.084.756
Årets afskrivninger	137.752
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>2.222.508</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>4.772.754</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>

## 6 Værdipapirer

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Aktier	5.422.677	376.707
	<b><u>5.422.677</u></b>	<b><u>376.707</u></b>

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	200.000	9.203.509	300.000	9.703.509
Betalt ordinært udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-1.300.000	0	-1.300.000
Årets resultat	0	-309.990	500.000	190.010
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>7.593.519</u></b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>8.293.519</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.893.255	1.955.233
Mellem 1 og 5 år	722.370	838.130
Langfristet del	2.615.625	2.793.363
Inden for 1 år	176.666	169.700
	<b>2.792.291</b>	<b>2.963.063</b>
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	57.718	54.483
Langfristet del	57.718	54.483
Inden for 1 år	8.483	86.142
	<b>66.201</b>	<b>140.625</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

Pantebrev DLR Kredit på TDKK 1.310 der giver pant i selskabets ejerlejlighed 6 af 2dm Holsted By, Herlufsholm.

Realkreditpantebrev på TDKK 2.189 der giver pant i selskabets ejerlejlighed Udenbys Vester Kvarter, København 1102

Ejerpantebrev på TDKK 42 overfor ejerforeningen Sønder Boulevard 64-66.

Ejendommens regnskabsmæssige værdi	4.772.754	4.657.125
------------------------------------	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Preben Olsen Næstved ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen lineært henover lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt omkostninger til revisor mv.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af finansielle anlægsaktiver.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder", herunder avance og tab ved salg af finansielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 datter virksomhed. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

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 afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.



# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.