

Preben Olsen Næstved ApS

Abrikosvej 14
4700 Næstved

CVR.nr.: 74 98 65 28

ÅRSRAPPORT 2018/2019

Regnskabsperiode: 1/10 2018 - 30/9 2019

(36. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
18. december 2019



Preben Olsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>SIDE</u> |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger | 3. |
| Ledelsespåtegning | 4. |
| Ledelsesberetning | 5. |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6. |
| Resultatopgørelse 1/10 2018 - 30/9 2019 | 10. |
| Balance pr. 30/9 2019 | 11. |
| Noter | 13. |

Selskabsoplysninger

Selskab

Preben Olsen Næstved ApS
Abrikosvej 14
4700 Næstved

CVR nr.: 74 98 65 28

Telefon: 55 73 14 15

Regnskabsperiode: 1/10 2018 - 30/9 2019

Stiftelsesdato: 7/5 1984

Direktion

Preben Olsen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Preben Olsen Næstved ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 14. december 2019

Direktion



Preben Olsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Økonomi & Regnskab
v/Kristian Ellehauge Hansen

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2018/2019 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer 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 lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskætningsregler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Da der er tale om investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | Brugstid | Restværdi af kostpris |
|---------------------|----------|-----------------------|
| Grunde og bygninger | 50 år | 0 % |

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Deposita indregnes til kostpris.

Kapitalandele tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der er foretaget ud fra en vurdering af erhvervede virksomheders markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdien (børskursen) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. I posten medregnes eventuelle ekstraordinære udbytter, der er udloddet i regnskabsåret.

Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 værdien 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. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1/10 2018 - 30/9 2019

| Note | <u>2018/2019</u> | <u>2017/2018</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 515.778 | 530.693 |
| 1 Personaleomkostninger | 0 | 0 |
| 2 Af- og nedskrivninger | <u>-138.597</u> | <u>-138.597</u> |
| RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT | 377.181 | 392.096 |
| Andre finansielle indtægter | 379.270 | 163.322 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | 0 | -141.385 |
| Finansielle omkostninger | <u>-138.994</u> | <u>-143.429</u> |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT | 617.457 | 270.604 |
| 3 Skat af årets resultat | <u>-146.252</u> | <u>55.554</u> |
| ÅRETS RESULTAT | <u>471.205</u> | <u>326.158</u> |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Foreslået udbytte indregnet i egenkapitalen | 700.000 | 500.000 |
| Overført resultat | <u>-228.795</u> | <u>-173.842</u> |
| I ALT | <u>471.205</u> | <u>326.158</u> |

Balance pr. 30/9 2019
Aktiver

| <u>Note</u> | <u>2018/2019</u> | <u>2017/2018</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| 2 Grunde og bygninger | 4.495.560 | 4.634.157 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 4.495.560 | 4.634.157 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (langfristede) | 20.000 | 0 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 319.257 | 0 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | 339.257 | 0 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | 4.834.817 | 4.634.157 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0 | 24.000 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 5.466 |
| Tilgodehavender i alt | 0 | 29.466 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 5.273.440 | 5.248.556 |
| Værdipapirer og kapitalandele i alt | 5.273.440 | 5.248.556 |
| Likvide beholdninger | 768.430 | 1.166.923 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | 6.041.870 | 6.444.945 |
| AKTIVER I ALT | 10.876.687 | 11.079.102 |

Balance pr. 30/9 2019
Passiver

| <u>Note</u> | <u>2018/2019</u> | <u>2017/2018</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Virksomhedskapital | 200.000 | 200.000 |
| 4 Overført resultat | 7.190.882 | 7.419.677 |
| Forslag til udbytte | 700.000 | 500.000 |
| EGENKAPITAL I ALT | <u>8.090.882</u> | <u>8.119.677</u> |
| 3 Udskudt skat | <u>145.879</u> | <u>176.371</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>145.879</u> | <u>176.371</u> |
| 5 Anden langfristet gæld | <u>2.253.403</u> | <u>2.437.638</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.253.403</u> | <u>2.437.638</u> |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld | 184.000 | 178.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 17.075 | 19.075 |
| Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 789 | 60.475 |
| Anden gæld | 184.659 | 87.866 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>386.523</u> | <u>345.416</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | <u>2.639.926</u> | <u>2.783.054</u> |
| PASSIVER I ALT | <u>10.876.687</u> | <u>11.079.102</u> |
| 6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser | | |

NOTER

| | 2018/2019 | 2017/2018 |
|--|------------------|------------------|
| Note 1 - Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret | 0 | 0 |
| Note 2 - Anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | | |
| Anskaffelsessum primo | 7.055.434 | 7.055.434 |
| Tilgang i året | 0 | 0 |
| Afgang i året | 0 | 0 |
| Samlet anskaffelsessum ultimo | 7.055.434 | 7.055.434 |
| | | |
| Akkumulerede afskrivninger primo | 2.421.277 | 2.282.680 |
| Afskrivninger vedr. afgang | 0 | 0 |
| Årets afskrivninger | 138.597 | 138.597 |
| Akkumulerede afskrivninger ultimo | 2.559.874 | 2.421.277 |
| Bogført værdi grunde og bygninger ultimo | 4.495.560 | 4.634.157 |
| | | |
| Afskrivninger: | | |
| Grunde og bygninger | 138.597 | 138.597 |
| Afskrivninger i alt | 138.597 | 138.597 |
| | | |
| Note 3 - Skat | | |
| Skat af årets resultat: | | |
| Skat af årets skattepligtige indkomst | 176.484 | 128.238 |
| Andre skatter | 260 | -93.163 |
| Regulering af udskudt skat (indtægt) | -30.492 | -90.629 |
| | 146.252 | -55.554 |
| | | |
| Note 4 - Overført resultat | | |
| Overført resultat primo | 7.419.677 | 7.593.519 |
| Årets resultat | 471.205 | 326.158 |
| | | |
| Til disposition i alt | 7.890.882 | 7.919.677 |
| Foreslået udbytte for året | -700.000 | -500.000 |
| | 7.190.882 | 7.419.677 |

NOTER

| | <u>2018/2019</u> | <u>2017/2018</u> |
|---|------------------|------------------|
| Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser | | |
| DLR | 501.093 | 626.000 |
| Nordea Kredit | <u>1.936.310</u> | <u>1.989.638</u> |
| Gæld i alt | 2.437.403 | 2.615.638 |
| Kortfristet del (1. års afdrag) | <u>-184.000</u> | <u>-178.000</u> |
| Langfristet gæld | <u>2.253.403</u> | <u>2.437.638</u> |
| | | |
| Heraf forfalder efter mere end 5 år | <u>1.656.000</u> | <u>1.701.000</u> |

Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter:

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

Realkreditpantebrev på TDKK 2.189 der giver pant i selskabets ejerlighed Udenbys Kvarter, København 1102.

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