



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sct. Peders Kirkeplads 9, 1. tv.
4700 Næstved

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

P.E. Larsen Udlejningsejendomme ApS

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 2. maj _____ 20__14__

Carsten Larsen

dirigent

CVR-nr. 35 25 10 65
013618 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for P.E. Larsen Udlejningsejendomme 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. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 2. maj 2014
Direktion:

Carsten Larsen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i P.E. Larsen Udlejningsejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for P.E. Larsen Udlejningsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, som omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet er udarbejdet efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen og det retvisende billede af årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde årsregnskabet 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 review i overensstemmelse med den internationale standard om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Denne standard kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af årsregnskabet i overensstemmelse med den internationale standard om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært omfatter forespørgsler til ledelsen og andre i selskabet, hvor dette måtte være relevant, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurderinger af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke i alle væsentlige henseender giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 2. maj 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ole Mortensen
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

P.E. Larsen Udlejningsejendomme ApS
Erhvervsvej 1
4700 Næstved

CVR-nr.: 35 25 10 65
Stiftet: 30. maj 2013
Hjemstedskommune: Næstved
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Carsten Larsen

Revisor

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sct. Peders Kirkeplads 9, 1. tv.
4700 Næstved

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 2. maj 2014 på selskabets adresse.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P.E. Larsen Udlejningsejendomme ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Dette er virksomhedens første regnskabsår, idet selskabet er stiftet via skattefri virksomhedsomdannelse med virkning fra 1. januar 2013.

Årsregnskabet er aflagt efter følgende regnskabspraksis:

Generelt om indregning og måling

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter fra husleje indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttoresultat

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres her til, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-10 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 de 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013
Nettoomsætning		724.730
Andre eksterne omkostninger		<u>-212.536</u>
Bruttoresultat		512.194
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		<u>-216.692</u>
Resultat af primær drift		295.502
Finansielle indtægter		8
Finansielle omkostninger		<u>-251.482</u>
Ordinært resultat før skat		44.028
Skat af årets resultat	2	<u>-11.008</u>
Årets resultat		<u><u>33.020</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u><u>33.020</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver	3	
Grunde og bygninger		<u>10.617.943</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.617.943</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender		43.542
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>9.140</u>
		<u>52.682</u>
Likvide beholdninger		<u>7.324</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>60.006</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>10.677.949</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013
PASSIVER		
Egenkapital	4	
Virksomhedskapital		80.000
Overkurs ved emission		26.711
Overført resultat		33.020
Egenkapital i alt		<u>139.731</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	5	<u>531.026</u>
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.821.783</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser		165.590
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.306.396
Selskabsskat		28.129
Anden gæld		685.294
		<u>2.185.409</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>10.007.192</u>
PASSIVER I ALT		<u>10.677.949</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Virksomhedens hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet består i at drive udlejningsvirksomhed for virksomhedens ejendomme.

	<u>2013</u>
2 Skat af årets resultat	
Specificeres således:	
Betalbar skat	28.129
Ændring i udskudt skat	<u>-17.121</u>
	<u>11.008</u>

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Materielle anlægs- aktiver 1</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2013	10.834.635	10.834.635
Opskrivninger 1. januar 2013	0	0
Årets tilgang	<u>-216.692</u>	<u>-216.692</u>
Opskrivninger 31. december 2013	<u>-216.692</u>	<u>-216.692</u>
Afskrivninger 1. januar 2013	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>10.617.943</u>	<u>10.617.943</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>	

4 Egenkapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2013	0	0	0	0
Indskud via skattefri virksomhedsomdannelse	80.000	26.711	0	106.711
Overført, jf. resultatdisponering	<u>0</u>	<u>0</u>	33.020	33.020
Egenkapital 31. december 2013	<u>80.000</u>	<u>26.711</u>	<u>33.020</u>	<u>139.731</u>

	<u>2013</u>
5 Hensættelser til udskudt skat	
Hensættelse til udskudt skat vedrører:	
Omsætningsaktiver	<u>531.026</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Det påhviler ikke selskabet yderligere økonomiske eller eventualforpligtelser end det, der fremgår af balancen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.822 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31 december 2013 udgør 10.618 tkr.