

Til Erhvervsstyrelsen

PSC Invest ApS
Lindsnakkevej 33
6200 Aabenraa

CVR nr. 11 85 84 30

Årsrapport for 2015/16

(28. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 15/12 2016



Preben S. Christensen

Indholdsfortegnelse

	Side
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juli 2016 for PSC Invest ApS, Aabenraa.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

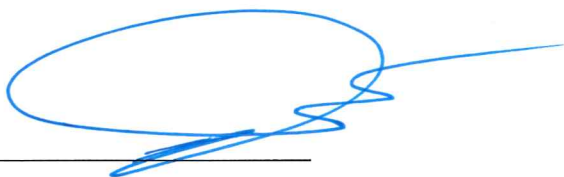
Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juli 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 15. december 2016

Direktionen



Preben S. Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PSC Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PSC Invest ApS for regnskabsåret 2015/16. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aabenraa, den 15. december 2016

Revisionscentret Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36



Olaf Krag

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom samt finansiering heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et resultat på kr. 1.102.583 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet:

Artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet: Kontoform.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettolejeindtægter med dertilhørende eksterne omkostninger, gevinst ved salg af ejendomme, administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

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

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.

Selskabet er sambeskattet med et dansk moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	8-35 år	30-70%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8 år	0%
Småanskaffelser under kr. 12.900	omkostningsført	0%

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 i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/-omkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver henholdsvis passiver og omfatter afholdte omkostninger, eller modtagne indtægter, vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte for regnskabsåret

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under kortfristet gæld.

Foreslået udbytte indregnes som en gældsforpligtelse i årsrapporten efter undtagelsesreglen

i ÅRL § 48.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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 nettoskatteaktiver 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse for året 2015/16

Note	Kr.	Sidste år
Bruttofortjeneste	2.047.087	371.312
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-204.342</u>	<u>-130.576</u>
Resultat før finansielle poster	1.842.745	240.736
1. Andre finansielle indtægter	190.949	250.070
2. Øvrige finansielle omkostninger	<u>-619.558</u>	<u>-340.664</u>
Ordinært resultat før skat	1.414.136	150.142
Skat af årets resultat	<u>-311.553</u>	<u>-46.866</u>
Årets resultat	<u><u>1.102.583</u></u>	<u><u>103.276</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>1.102.583</u>	<u>103.276</u>
Disponeret i alt	<u><u>1.102.583</u></u>	<u><u>103.276</u></u>

Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.

Balance pr. 30. juni 2016

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>AKTIVER</u>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
Grunde og bygninger	8.823.285	57,6	5.942.599	51,9
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.823.285</u>	<u>57,6</u>	<u>5.942.599</u>	<u>51,9</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>1.176.962</u>	<u>7,7</u>	<u>1.405.400</u>	<u>12,3</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.176.962</u>	<u>7,7</u>	<u>1.405.400</u>	<u>12,3</u>
 Anlægsaktiver i alt	 <u><u>10.000.247</u></u>	 <u><u>65,3</u></u>	 <u><u>7.347.999</u></u>	 <u><u>64,2</u></u>
 <u>Omsætningsaktiver</u>				
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.374.762	15,5	3.810.055	33,3
Andre tilgodehavender	<u>181.084</u>	<u>1,2</u>	<u>205.679</u>	<u>1,8</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.555.846</u>	<u>16,7</u>	<u>4.015.734</u>	<u>35,1</u>
Værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>51.832</u>	<u>0,3</u>	<u>79.298</u>	<u>0,7</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>2.700.000</u>	<u>17,6</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
 Omsætningsaktiver i alt	 <u><u>5.307.678</u></u>	 <u><u>34,7</u></u>	 <u><u>4.095.032</u></u>	 <u><u>35,8</u></u>
 Aktiver i alt	 <u><u>15.307.925</u></u>	 <u><u>100,0</u></u>	 <u><u>11.443.031</u></u>	 <u><u>100,0</u></u>

Balance pr. 30. juni 2016

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<u>PASSIVER</u>				
<u>Egenkapital</u>				
	125.000	0,8	125.000	1,1
	<u>3.421.385</u>	<u>22,4</u>	<u>2.318.802</u>	<u>20,3</u>
3. Egenkapital i alt	<u><u>3.546.385</u></u>	<u><u>23,2</u></u>	<u><u>2.443.802</u></u>	<u><u>21,4</u></u>
<u>Hensatte forpligtelser</u>				
5. Hensættelser til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
<u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u>				
4. Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.075.699</u>	<u>26,6</u>	<u>3.277.002</u>	<u>28,6</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u><u>4.075.699</u></u>	<u><u>26,6</u></u>	<u><u>3.277.002</u></u>	<u><u>28,6</u></u>
4. Kortfristet del af langfristet gæld	1.594.800	10,4	186.600	1,6
Kreditinstitutter	5.717.483	37,3	5.254.539	45,9
Anden gæld	<u>373.558</u>	<u>2,4</u>	<u>281.088</u>	<u>2,5</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u><u>7.685.841</u></u>	<u><u>50,2</u></u>	<u><u>5.722.227</u></u>	<u><u>50,0</u></u>
Gældsforpligtelser i alt	<u><u>11.761.540</u></u>	<u><u>76,8</u></u>	<u><u>8.999.229</u></u>	<u><u>78,6</u></u>
Passiver i alt	<u><u>15.307.925</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>11.443.031</u></u>	<u><u>100,0</u></u>
5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Noter til årsrapporten

Kr. Sidste år

Note 1. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	99.434	101.666
Renteindtægter i øvrigt	<u>91.515</u>	<u>148.404</u>
	<u>190.949</u>	<u>250.070</u>

Note 2. Øvrige finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	<u>619.558</u>	<u>340.664</u>
	<u>619.558</u>	<u>340.664</u>

Note 3. Egenkapital

	<u>Egenkapital primo året</u>	<u>Forslag til re- sultatfordeling</u>	<u>Egenkapital ultimo året</u>
Virksomhedskapital	125.000		125.000
Overført overskud	<u>2.318.802</u>	<u>1.102.583</u>	<u>3.421.385</u>
	<u>2.443.802</u>	<u>1.102.583</u>	<u>3.546.385</u>

Virksomhedskapitalen er fordelt i anparter à kr. 1.000.

Note 4. Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld primo året</u>	<u>Gæld ultimo året</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.463.602</u>	<u>5.670.499</u>	<u>1.594.800</u>	<u>3.025.427</u>
	<u>3.463.602</u>	<u>5.670.499</u>	<u>1.594.800</u>	<u>3.025.427</u>

Note 5. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for PSC Aabenraa Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

<u>Pant i aktiver</u>	Kr.	Sidste år
På selskabets bygninger og grunde er tinglyst følgende hæftelser:		
Ejerforening	25.000	25.000
Kreditforening	4.997.000	4.694.000
Pengeinstitut	1.000.000	260.000
Bygninger og grund er i balancen opført til kr.	<u>8.823.285</u>	<u>5.942.599</u>

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, kr. 5.717.481, har selskabet afgivet sikkerhed i beholdningen af værdipapirer på kr. 51.832 samt andel af selskabets pantebreve, der pr. 30. juni 2016 har en regnskabsmæssig værdi på kr. 831.094.