

---

# ***PVH Finer A/S***

Industrivej 53, 6760 Ribe

Årsrapport for  
1. maj 2020 - 30. april 2021

---

CVR-nr. 13 60 78 85

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 29/6 2021

Per Vesterby Hansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. maj 2020 - 30. april 2021	7
Balance 30. april 2021	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 for PVH Finer A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 29. juni 2021

## Direktion

Per Vesterby Hansen  
Direktør

## Bestyrelse

Mads Vesterby Hansen  
formand

Per Vesterby Hansen

Helle Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PVH Finer A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PVH Finer A/S for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Esbjerg, den 29. juni 2021

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Palle H. Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne32115

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	PVH Finer A/S Industrivej 53 6760 Ribe Telefon: 75 41 12 00 Email: pm@pvh-finer.dk CVR-nr: 13 60 78 85 Regnskabsperiode: 1. maj 2020 - 30. april 2021 Stiftet: 1. november 1989 Regnskabsår: 31. regnskabsår Hjemstedskommune: Esbjerg
<b>Bestyrelse</b>	Mads Vesterby Hansen, formand Per Vesterby Hansen Helle Hansen
<b>Direktion</b>	Per Vesterby Hansen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på DKK 3.023.501, og selskabets balance pr. 30. april 2021 udviser en positiv egenkapital på DKK 4.036.839.

## Begivenheder efter balancedagen

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



# Resultatopgørelse 1. maj 2020 - 30. april 2021

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>2.802.082</b>	<b>500.834</b>
Finansielle indtægter		45.005	615.489
Finansielle omkostninger		-292.384	-311.619
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.554.703</b>	<b>804.704</b>
Skat af årets resultat		468.798	0
<b>Årets resultat</b>		<b>3.023.501</b>	<b>804.704</b>

## Resultatdisponering

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	700.000	0
Overført resultat	2.323.501	804.704
	<b>3.023.501</b>	<b>804.704</b>

# Balance 30. april 2021

## Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		6.000.000	6.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2</b>	<b>6.000.000</b>	<b>6.000.000</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	600.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>600.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.000.000</b>	<b>6.600.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		745.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		186.050	0
Andre tilgodehavender		227.777	240.990
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		468.798	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.627.625</b>	<b>240.990</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.753.409</b>	<b>4.424</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.381.034</b>	<b>245.414</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.381.034</b>	<b>6.845.414</b>

# Balance 30. april 2021

## Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Selskabskapital		2.500.000	2.500.000
Reserve for sikringstransaktioner		-410.280	-529.000
Overført resultat		1.247.119	-1.076.382
Foreslået udbytte for regnskabsåret		700.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>4.036.839</b>	<b>894.618</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.919.534	2.162.621
Deposita		174.000	174.000
Anden gæld		410.280	2.929.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>2.503.814</b>	<b>5.265.621</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	242.620	242.489
Kreditinstitutter		0	9.836
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.021	137.690
Anden gæld		2.538.740	295.160
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.840.381</b>	<b>685.175</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.344.195</b>	<b>5.950.796</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.381.034</b>	<b>6.845.414</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	2.500.000	-529.000	-1.076.382	0	894.618
Overførsler, reserver	0	118.720	0	0	118.720
Årets resultat	0	0	2.323.501	700.000	3.023.501
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>2.500.000</b>	<b>-410.280</b>	<b>1.247.119</b>	<b>700.000</b>	<b>4.036.839</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
<b>1. Særlige poster</b>		
Gevinst ved salg af goodwill	2.235.000	0
	<u>2.235.000</u>	<u>0</u>

## 2. Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
	DKK
Kostpris 1. maj	7.123.421
Kostpris 30. april	7.123.421
Værdireguleringer 1. maj	-1.123.421
Værdireguleringer 30. april	-1.123.421
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<u><b>6.000.000</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret metode og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien.

Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne

Dagsværdien for Investeringsejendom er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2020/21</u>
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	6.000.000
Afkastkrav	9,00%
Normaliseret afkast	541.000

# Noter til årsregnskabet

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	949.054	1.106.445
Mellem 1 og 5 år	970.480	1.056.176
Langfristet del	1.919.534	2.162.621
Inden for 1 år	242.620	242.489
	<u>2.162.154</u>	<u>2.405.110</u>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	174.000	174.000
Langfristet del	174.000	174.000
Inden for 1 år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<u>174.000</u>	<u>174.000</u>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	410.280	2.929.000
Langfristet del	410.280	2.929.000
Øvrige kortfristet gæld	2.538.740	295.160
	<u>2.949.020</u>	<u>3.224.160</u>
	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK

## 4. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 6.000.000 6.000.000

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for pengeinstitut og gældsbreve:

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.250 der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Hansby IVS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af en renteswap med TDKK 410. Renteswappen er indgået til sikring af fast rente. Renteswappen har en hovedstol på TDKK 2.558 og sikrer en fast rente på 3,97 % i restløbetiden på ca. 10 år.

# Noter til årsregnskabet

## 5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PVH Finer A/S for 2020/21 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.

Årsregnskabet for 2020/21 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.

### Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rente eller en alternativ lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning af selskabets ejendom indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

Øvrige indtægter består af viderefakturering måles til det modtagne vederlag.

Indtægter indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.



# Noter til årsregnskabet

## Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## 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 årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med . Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Balance

## Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringssejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

## Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele i unoterede selskaber, hvor der ejes mindre end 10%.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

## Tilgodehavender

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

# Noter til årsregnskabet

## 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.