



## PV Holding ApS

Purhusvej 12  
8600 Silkeborg  
CVR-nr. 21404349

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
03.04.2024

---

**Preben Vemmelund**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

PV Holding ApS  
Purhusvej 12  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 21404349  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Preben Vemmelund, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for PV Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 03.04.2024

**Direktion**

**Preben Vemmelund**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i PV Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PV Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 03.04.2024

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

## **Bo Blaabjerg Odgaard**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32122

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 1,7 mio.kr. og 2,1 mio.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>717.457</b>	<b>1.041.106</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(227.194)	(173.765)
Personaleomkostninger	1	(29.632)	(35.901)
<b>Driftsresultat</b>		<b>460.631</b>	<b>831.440</b>
Andre finansielle indtægter		0	36.905
Andre finansielle omkostninger		(695.525)	(330.050)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(234.894)</b>	<b>538.295</b>
Skat af årets resultat	2	51.012	(99.167)
<b>Årets resultat</b>		<b>(183.882)</b>	<b>439.128</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		122.000	117.800
Overført resultat		(305.882)	321.328
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(183.882)</b>	<b>439.128</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		19.068.000	19.265.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>19.068.000</b>	<b>19.265.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.068.000</b>	<b>19.265.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		14.074	13.196
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.074</b>	<b>13.196</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>2.267</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.074</b>	<b>15.463</b>
<b>Aktiver</b>		<b>19.082.074</b>	<b>19.280.463</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		4.163.249	4.469.131
Forslag til udbytte for regnskabsåret		122.000	117.800
<b>Egenkapital</b>		<b>4.410.249</b>	<b>4.711.931</b>
Udskudt skat		303.000	354.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>303.000</b>	<b>354.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.032.538	10.139.332
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>10.032.538</b>	<b>10.139.332</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	122.000	140.000
Bankgæld		1.759.861	1.565.508
Deposita		326.619	390.695
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.634	57.156
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.962.855	1.844.666
Skyldig skat		0	77.167
Anden gæld		81.318	8
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.336.287</b>	<b>4.075.200</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.368.825</b>	<b>14.214.532</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.082.074</b>	<b>19.280.463</b>
Dagsværdioplysninger	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.469.131	117.800	4.711.931
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(117.800)	(117.800)
Årets resultat	0	(305.882)	122.000	(183.882)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>4.163.249</b>	<b>122.000</b>	<b>4.410.249</b>

# Noter

## 1 Personalemkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Pensioner	29.632	35.901
	<b>29.632</b>	<b>35.901</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	0	77.167
Ændring af udskudt skat	(51.000)	22.000
Regulering vedrørende tidligere år	(12)	0
	<b>(51.012)</b>	<b>99.167</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	19.106.778
Tilgange	30.194
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>19.136.972</b>
Opskrivninger primo	833.959
Årets opskrivninger	(227.194)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>606.765</b>
Af- og nedskrivninger primo	(675.737)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(675.737)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>19.068.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 4,75% - 6,5% pr. 31.12.2023, hvilket er uændret i forhold til 31.12.2022. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1,7 mio.kr. en mindskning af afkastkravet med 0,5%-point vil øge dagsværdien med 2,1 mio.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	122.000	140.000	10.032.538	9.579.925
	<b>122.000</b>	<b>140.000</b>	<b>10.032.538</b>	<b>9.579.925</b>

#### 5 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	19.068.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(227.194)

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for langfristet gæld er stillet sikkerhed i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.068.000 kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i forhold til lejekontrakter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.