
PS Ejendom ApS

Kløvermarken 19E, 7190 Billund

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 26 09 72 07

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 29/5 2018

Per Schmidt
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for PS Ejendom ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 9. maj 2018

Direktion

Per Schmidt

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i PS Ejendom ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PS Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Trekantområdet, den 9. maj 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Elbæk Jensen
statsautoriseret revisor
mne27737

Kim Nygaard
registreret revisor
mne12318

Selskabsoplysninger

Selskabet

PS Ejendom ApS
Kløvermarken 19E
7190 Billund

CVR-nr.: 26 09 72 07
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 22. juni 2001
Regnskabsår: 17. regnskabsår
Hjemstedskommune: Billund

Direktion

Per Schmidt

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Pengeinstitut

Den Jyske Sparekasse
Rådhuspladsen 11
7190 Billund

Ledelsesberetning

Årsrapporten for PS Ejendom ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på DKK 337.083, heraf værdireguleringer på DKK -13.000, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på DKK 8.392.339.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|------|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 206.827 | 885.261 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2 | -13.000 | 596.000 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 193.827 | 1.481.261 |
| Andre driftsomkostninger | | 0 | -13.785 |
| Resultat før finansielle poster | | 193.827 | 1.467.476 |
| Finansielle indtægter | 3 | 247.618 | 206.410 |
| Finansielle omkostninger | 4 | -8.823 | -315.175 |
| Resultat før skat | | 432.622 | 1.358.711 |
| Skat af årets resultat | 5 | -95.539 | -169.649 |
| Årets resultat | | 337.083 | 1.189.062 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|------------------|
| Overført resultat | | 337.083 | 1.189.062 |
| | | 337.083 | 1.189.062 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 2.784.000 | 2.797.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 6 | 2.784.000 | 2.797.000 |
| Anlægsaktiver | | 2.784.000 | 2.797.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 6.324.456 | 6.195.353 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 12.004 |
| Tilgodehavender | | 6.324.456 | 6.207.357 |
| Værdipapirer | | 3.733 | 2.063 |
| Likvide beholdninger | | 393.590 | 271.155 |
| Omsætningsaktiver | | 6.721.779 | 6.480.575 |
| Aktiver | | 9.505.779 | 9.277.575 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 8.267.339 | 7.930.256 |
| Egenkapital | 7 | 8.392.339 | 8.055.256 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 462.966 | 447.309 |
| Hensatte forpligtelser | | 462.966 | 447.309 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 333.207 | 411.614 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 333.207 | 411.614 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 8 | 80.103 | 80.065 |
| Kreditinstitutter | | 701 | 583 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 66.134 | 0 |
| Selskabsskat | | 79.882 | 182.468 |
| Anden gæld | | 90.447 | 100.280 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 317.267 | 363.396 |
| Gældsforpligtelser | | 650.474 | 775.010 |
| Passiver | | 9.505.779 | 9.277.575 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 | | |

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Generelt knytter der sig usikkerheder til fastsættelsen af værdien af ejendomme. Der vil derfor, på trods af de foretagne værdireguleringer, fortsat være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indstræder som forventet, hvilket kan have betydning for værdiansættelsen af ejendomme.

Det er dog ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi, efter de foretagne værdireguleringer, på bedst mulig vis afspejler ejendommenes værdi.

| | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---|----------------|----------------|
| 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver | | |
| Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme | -13.000 | 596.000 |
| | -13.000 | 596.000 |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 245.948 | 154.513 |
| Andre finansielle indtægter | 1.670 | 51.897 |
| | 247.618 | 206.410 |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 511 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 8.312 | 315.175 |
| | 8.823 | 315.175 |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 79.882 | 182.468 |
| Årets udskudte skat | 15.657 | 114.046 |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år | 0 | -126.865 |
| | 95.539 | 169.649 |

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme DKK |
|---|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar | 2.621.700 |
| Kostpris 31. december | 2.621.700 |
| Værdireguleringer 1. januar | 175.300 |
| Årets værdireguleringer | -13.000 |
| Værdireguleringer 31. december | 162.300 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 2.784.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Afkastkravene er fastsat på baggrund af offentligt tilgængelige markedsrapporter, relevante for ejendommenes beliggenhed. Virksomhedens ejendomsportefølje består af erhvervsejendomme beliggende i Billund.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Ved værdiansættelsen er anvendt kapitaliseringsfaktorer på 8%. Den gennemsnitlige kapitaliseringsfaktor pr. 31. december 2017 udgør 8% (pr. 31. december 2016 udgør den 8%).
- Driftsomkostningerne udgør i gennemsnit 15% af lejeindtægterne.
- Der er korrigeret for evt. tomgang og udskudt vedligehold.

7 Egenkapital

| | Selskabskapital DKK | Overført resultat DKK | I alt DKK |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar | 125.000 | 7.930.256 | 8.055.256 |
| Årets resultat | 0 | 337.083 | 337.083 |
| Egenkapital 31. december | 125.000 | 8.267.339 | 8.392.339 |

Noter til årsregnskabet

8 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:

| | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 20.222 | 100.966 |
| Mellem 1 og 5 år | 312.985 | 310.648 |
| Langfristet del | 333.207 | 411.614 |
| Inden for 1 år | 80.103 | 80.065 |
| | 413.310 | 491.679 |

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 2.784.000 | 2.797.000 |
|---|-----------|-----------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse samt for moderselskabets gæld til bankforbindelse:

| | | |
|--|-------|-------|
| Værdipapirer med samlet regnskabsmæssig værdi af | 3.733 | 2.063 |
|--|-------|-------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Ejerpantebrev TDKK 1.500, der giver pant i grunde og bygning med regnskabsmæssig værdi | 2.784.000 | 2.797.000 |
|--|-----------|-----------|

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. 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.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PS Ejendom ApS for 2017 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.

Årsregnskab for 2017 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 sit moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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.