
PS Ejendom ApS

Kløvermarken 102, 7190 Billund

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 26 09 72 07

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 19/4 2016

Per Schmidt
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 31. marts 2016

Direktion

Per Schmidt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i PS Ejendom ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PS Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Trekantområdet, den 31. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Elbæk Jensen
statsautoriseret revisor

Kim Nygaard
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

PS Ejendom ApS
Kløvermarken 102
7190 Billund

CVR-nr.: 26 09 72 07
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 22. juni 2001
Regnskabsår: 15. 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 2015 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.

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 1.934.168, heraf værdireguleringer på DKK 1.505.319, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 6.866.194.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har i december 2015 indgået aftale om salg af ejendom i 2016 for en salgssum på TDKK 15.400, hvilket svarer til den bogførte værdi pr. 31. december 2015.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.189.232	991.355
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	1.486.000	225.000
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		2.675.232	1.216.355
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser		19.319	173.582
Finansielle indtægter	2	163.226	19.044
Finansielle omkostninger		-340.546	-382.072
Resultat før skat		2.517.231	1.026.909
Skat af årets resultat	3	-583.063	-302.901
Årets resultat		1.934.168	724.008

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.934.168	724.008
		1.934.168	724.008

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	5	17.601.000	16.115.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	0
Materielle anlægsaktiver		17.601.000	16.115.000
Anlægsaktiver		17.601.000	16.115.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		56.875	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		759.955	607.729
Tilgodehavender		816.830	607.729
Værdipapirer		1.882	4.795
Likvide beholdninger		110.428	60.274
Omsætningsaktiver		929.140	672.798
Aktiver		18.530.140	16.787.798

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		6.741.194	4.807.025
Egenkapital	6	6.866.194	4.932.025
Hensættelse til udskudt skat		333.263	1.737.901
Hensatte forpligtelser		333.263	1.737.901
Gæld til realkreditinstitutter		7.363.594	8.020.345
Anden gæld		565.000	701.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	7.928.594	8.721.345
Gæld til realkreditinstitutter	7	649.968	638.336
Kreditinstitutter		22	45.809
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.956	51.878
Gæld til tilknyttede virksomheder		266.321	248.232
Selskabsskat		1.987.701	0
Anden gæld		455.121	412.272
Kortfristede gældsforpligtelser		3.402.089	1.396.527
Gældsforpligtelser		11.330.683	10.117.872
Passiver		18.530.140	16.787.798
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	1.486.000	225.000
	1.486.000	225.000
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	27.226	17.558
Andre finansielle indtægter	136.000	1.486
	163.226	19.044
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.987.701	0
Årets udskudte skat	-1.291.404	241.323
Regulering af udskudt skat tidligere år	-113.234	61.578
	583.063	302.901
4 Materielle anlægsaktiver		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar		82.000
Kostpris 31. december		82.000
Ned- og afskrivninger 1. januar		82.000
Ned- og afskrivninger 31. december		82.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december		0

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	12.773.615
Kostpris 31. december	12.773.615
Værdireguleringer 1. januar	3.341.385
Årets værdireguleringer	1.486.000
Værdireguleringer 31. december	4.827.385
Regnskabsmæssig værdi 31. december	17.601.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2015 er anvendt kapitaliseringsfaktorer mellem 8,00% og 8,25%. Den gennemsnitlige kapitaliseringsfaktor pr. 31. december 2015 udgør således 8,21% (pr. 31. december 2014 8,25%).

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	4.807.026	4.932.026
Årets resultat	0	1.934.168	1.934.168
Egenkapital 31. december	125.000	6.741.194	6.866.194

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

7 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:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	4.914.401	5.580.882
Mellem 1 og 5 år	2.449.193	2.439.463
Langfristet del	7.363.594	8.020.345
Inden for 1 år	649.968	638.336
	8.013.562	8.658.681
Anden gæld		
Efter 5 år	0	105.000
Mellem 1 og 5 år	565.000	596.000
Langfristet del	565.000	701.000
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	455.121	412.272
	1.020.121	1.113.272

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	17.601.000	16.115.000
---	------------	------------

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

Værdipapirer med samlet regnskabsmæssig værdi af	1.882	4.795
--	-------	-------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:

Ejerpantebrev TDKK 1.500, der giver pant i grunde og bygning med regnskabsmæssig værdi	17.601.000	16.115.000
--	------------	------------

Noter til årsregnskabet

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en renteswap aftale på TDKK 3.907 af et variabel forrentet lån til en fast rente på 4,24% med udløb 30. december 2018.

Pr. 31. december 2015 har aftalen en negativ værdi på TDKK 459, som er indregnet i balancen under langfristede gældsforpligtelser. Årets ændring herpå TDKK 137 før skat er indregnet i resultatopgørelsen.

Selskabet har indgået en renteswap aftale på TDKK 2.531 af et variabel forrentet lån til en maksimal rente på 4% med udløb 30. december 2020.

Pr. 31. december 2015 har aftalen en negativ værdi på TDKK 106, som er indregnet i balancen under langfristede gældsforpligtelser. Årets ændring herpå TDKK -1 før skat er indregnet i resultatopgørelsen.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for PS Ejendom ApS for 2015 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 2015 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.

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 afdækning.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af

Regnskabspraksis

produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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, 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 sit moderselskab. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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

Regnskabspraksis

teknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 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 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende 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.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, 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.

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.

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

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.