

Preben Søs Skousen Holding ApS

Fabriksvej 9, 6500 Vojens
CVR-nr. 26 76 48 74

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.03.17

Henrik Hundebøl Skousen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 18

Selskabet

Preben Søes Skousen Holding ApS
Fabriksvej 9
6500 Vojens
Hjemsted: Haderslev
CVR-nr.: 26 76 48 74
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Henrik Hundebøl Skousen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Jyske Bank
Nykredit Bank
Sydbank
Danske Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Preben Søes Skousen Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 28. februar 2017

Direktionen

Henrik Hundebøl Skousen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Preben Søes Skousen Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Preben Søes Skousen Holding ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 28. februar 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Lindholm Mikkelsen

Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består primært i erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjenste ved salg.

Usædvanlige forhold

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 er følgende usædvanlige forhold at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets driftsaktiviteter er under afvikling, idet ledelsen har besluttet, at søge gennemført en kontrolleret afvikling af selskabets ejendomsportefølge. Indregning og måling af aktiver og passiver sker derfor til nettorealiseringsværdier.

Selskabets ejendomme er optaget i balancen til skønnede salgsværdier opgjort på basis af en afkastbaseret model. I de tilfælde, hvor der foreligger kendte salgspriser på en given ejendom, er denne dog anvendt.

Ejendomsværdierne er fastsat under hensyntagen til nugældende markedsvilkår og under forudsætning af en kontrolleret salgsproces, der giver et optimalt resultat for selskabet.

Der er d. 27.09.16 foretaget en kapitalforhøjelse på DKK 3.000.000 i selskabet, således at selskabskapitalen er forhøjet fra DKK 500.000 til DKK 3.500.000. Forhøjelsen er gennemført ved en gældskonvertering med kapitalejer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK -374.563 mod DKK -939.783 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 17.293.764.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Oplysninger om fortsat drift

Ledelsen har på sigt besluttet, at søge selskabet solvent likvideret, når forventelig alle ejendomme er afhændet. Det kan dog tage flere år inden dette vil lykkes.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2016 DKK	2015 DKK
	Bruttofortjeneste	1.317.965	918.461
3	Personaleomkostninger	-143.116	-721
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.174.849	917.740
	Andre driftsomkostninger	-894.598	-1.211.125
	Resultat før finansielle poster	280.251	-293.385
	Finansielle indtægter	1.287	5.729
	Finansielle omkostninger	-656.101	-778.539
	Resultat før skat	-374.563	-1.066.195
	Skat af årets resultat	0	126.412
	Årets resultat	-374.563	-939.783
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-374.563	-939.783
	I alt	-374.563	-939.783

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	31.496.870	32.597.820
	Materielle anlægsaktiver i alt	31.496.870	32.597.820
	Andre værdipapirer og kapitalandele	115.201	115.201
	Deposita	0	10.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	115.201	125.201
	Anlægsaktiver i alt	31.612.071	32.723.021
	Fremstillede varer og handelsvarer	25.000	25.000
	Varebeholdninger i alt	25.000	25.000
	Andre tilgodehavender	149.945	456.134
	Tilgodehavender i alt	149.945	456.134
	Likvide beholdninger	457.566	715.510
	Omsætningsaktiver i alt	632.511	1.196.644
	Aktiver i alt	32.244.582	33.919.665

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	3.500.000	500.000
	Overført resultat	13.793.764	14.168.327
	Egenkapital i alt	17.293.764	14.668.327
4	Gæld til realkreditinstitutter	13.171.871	13.736.063
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	13.171.871	13.736.063
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	827.785	975.400
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.543	591.918
	Deposita	444.700	379.747
	Anden gæld	430.880	3.517.497
	Periodeafgrænsningsposter	63.039	50.713
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.778.947	5.515.275
	Gældsforpligtelser i alt	14.950.818	19.251.338
	Passiver i alt	32.244.582	33.919.665

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 - 31.12.16		
Saldo pr. 01.01.16	500.000	14.168.327
Kapitalforhøjelse	3.000.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-374.563
Saldo pr. 31.12.16	3.500.000	13.793.764

1. Usædvanlige forhold

Ledelsen har på sigt besluttet, at søge selskabet solvent likvideret, når forventelig alle ejendomme er afhændet, hvilket dog kan tage flere år. Selskabet aflægges derfor årsregnskabet efter realisationsprincippet.

Der er d. 27.09.16 foretaget en kapitalforhøjelse på DKK 3.000.000 i selskabet, således at selskabskapitalen er forhøjet fra DKK 500.000 til DKK 3.500.000. Forhøjelsen er egennemført ved en gældskonvertering med kapitalejer.

2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2016	2015
Akkord revisionsomkostninger, singulær ordning med en enkelt kreditor	Bruttofortjeneste	235.060	0
Ekspropriation ejendom Holsted vedr. elektrificering togtrækning Esbjerg - Lunderskov	Andre driftsomkostninger	260.000	0
I alt		495.060	0

3. Personaleomkostninger

Lønninger	120.000	0
Andre omkostninger til social sikring	0	721
Andre personaleomkostninger	23.116	0
I alt	143.116	721
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	0

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	827.785	9.937.360	13.999.656	14.711.463
I alt	827.785	9.937.360	13.999.656	14.711.463

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.16.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 14.298 er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.497.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 12.660, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.497.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ledelsen har besluttet, at selskabet skal opløses efter reglerne om solvent likvidation i selskabsloven. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, men anvendelse af reglerne om indregning, måling og klassifikation er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser forventes realiseret som følge af likvidationen. Sammenligningstillene er ikke tilpasset.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes til realisationsværdier med fradrag af handelsomkostninger.

Der er ved værdiansættelsen taget hensyn til passende salgsperiode under hensyntagen til ejendomsmarkedets generelle træghed, ejendommenes karakter og vedligeholdelsesstand.

Der har været anvendt elsterne vurderingsmænd ved fastsættelsen af den forventede realisationsværdi for den overvejende del af selskabets ejendomme. Målingen er i de tilfælde sket til realisationsværdier med forventede handelsomkostninger på 3%.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til forventede realisationsværdier.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regn-

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -