

PSJ EJENDOMME ApS

Søndervang 24
4300 Holbæk

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

31/03/2017

Preben Stig Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 |
|---|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 11 |
|-------------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 12 |
|---------------|----|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 14 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

PSJ EJENDOMME ApS

Søndervang 24

4300 Holbæk

CVR-nr: 29609934

Regnskabsår: 01/10/2015 - 30/09/2016

Revisor

REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB

Kalundborgvej 60

4300 Holbæk

DK Danmark

CVR-nr: 19720705

P-enhed: 1003950290

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015/16 for PSJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 til 30. september 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt og fravælger revision for det kommende regnskabsår.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 31/03/2017

Direktion

Preben Stig Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PSJ Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PSJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede.

Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der vil ske genudlejning af ejerlejligheden efter branden, men at det er ledelsens vurdering, at genudlejning eller salg af ejerlejligheden vil finde sted, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven, ydet lån til et medlem af ledelsen, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, 31/03/2017

Roland Petersen
registreret revisor
REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB
CVR: 19720705

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Selskabets ejerlejlighed har været udsat for en brand i februar 2017, hvorfor lejer er fraflyttet i forlængelse af oprydningen og istandsættelsen af lokalerne.

Det forventes efter istandsættelse, at lokalerne igen kan udlejes eller ejerlejligheden sælges.

Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode indtægten vedrører.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger herunder reparation og vedligeholdelse samt forbrugsudgifter, ejendomsskatter og forsikring mv. i det omfang omkostningerne ikke pålægges lejerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret og omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under a'conto-skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejerlejlighed måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|---------------|----------|-----------|
| Ejerlejlighed | 50 år | 36 % |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab indregnes i resultatopgørelsen.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

Skyldig skat og udskudt skat

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. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

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. 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2015 - 30. sep 2016

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttoresultat | | 55.809 | 39.565 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -11.700 | -11.555 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 44.109 | 28.010 |
| Andre finansielle indtægter | | 3.333 | 20.472 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -28.523 | -54.422 |
| Ordinært resultat før skat | | 18.919 | -5.940 |
| Skat af årets resultat | 1 | 461 | -5.435 |
| Årets resultat | | 19.380 | -11.375 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 19.380 | -11.375 |
| I alt | | 19.380 | -11.375 |

Balance 30. september 2016

Aktiver

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|---|----------|----------------|----------------|
| Grunde og bygninger | | 863.635 | 875.335 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2 | 863.635 | 875.335 |
| Anlægsaktiver i alt | | 863.635 | 875.335 |
| Udskudte skatteaktiver | | 10.200 | 0 |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 3 | 39.347 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | | 49.547 | 0 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 30.450 | 0 |
| Værdipapirer og kapitalandele i alt | | 30.450 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 1.146 | 35.731 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 81.143 | 35.731 |
| Aktiver i alt | | 944.778 | 911.066 |

Balance 30. september 2016

Passiver

| | Note | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 127.325 | 107.945 |
| Egenkapital i alt | | 252.325 | 232.945 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 33.186 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 0 | 33.186 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 34.514 | 52.640 |
| Gæld til banker | | 13.583 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 30.000 | 30.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 12.500 | 15.000 |
| Skyldig selskabsskat | | 5.048 | 1.316 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 596.808 | 545.979 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 692.453 | 644.935 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 692.453 | 678.121 |
| Passiver i alt | | 944.778 | 911.066 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2015/16 kr. | 2014/15 kr. |
|--|----------------|----------------|
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 6.732 | 1.316 |
| Regulering af udskudt skat | -10.200 | 0 |
| Regulering af tidligere års skat | 3.007 | 4.119 |
| | <u>-461</u> | <u>5.435</u> |

2. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger kr. |
|--|-------------------------------|
| Kostpris primo | 910.000 |
| Tilgang i årets løb | 0 |
| Afgang i årets løb | 0 |
| Kostpris ultimo | <u>910.000</u> |
| | |
| Akkumulerede afskrivninger primo | 34665 |
| Årets afskrivninger | 11.700 |
| Afskrivninger på afhændede aktiver | 0 |
| Akkumulerede afskrivninger ultimo | <u>46.365</u> |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>863.635</u> |

3. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

| | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---------------------------|---------------|-------------|
| Saldo primo | 0 | 0 |
| Årets tilgang | 118.088 | 0 |
| Året afgang | -81.600 | 0 |
| Beregnete renter for året | 2.859 | 0 |
| | <u>39.347</u> | <u>0</u> |

Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10%, p.t. svarende til 10,05%. Udlånet forventes afdraget inden for 1 år. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet.

4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets ejerlejlighed har været udsat for brand i februar 2017. Lokalerne er under istandsættelse og det er ledelsens forventning at genudlejning af ejerlejligheden vil finde sted, alternativt at det vil lykkes at få solgt ejerlejligheden, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er der givet pant i ejerlejlighed for t.kr. 1.340.

Der er herudover givet sikkerhed i værdipapirsdepot t.kr. 30, overfor SKAT.