



Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

P.S. Johansen Ejendomme ApS

Christiansmindevej 12
4300 Holbæk
CVR-nr. 30504186

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2016.

Per Schou Johansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraxis.....	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter.....	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for P.S. Johansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 14. april 2016

Direktionen

Per Schou Johansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i P.S. Johansen Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for P.S. Johansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter 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 vurdering 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 14. april 2016

Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Vibeke Hundevad
Partner, registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskab

P.S. Johansen Ejendomme ApS
Christiansmindevej 12
4300 Holbæk

CVR-nummer: 30504186
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Per Schou Johansen

Revisor

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk

Kontaktperson:

Vibeke Hundevad

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P.S. Johansen Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

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 ressourcer 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 samt 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med

Anvendt regnskabspraksis

skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	50 år, scrapværdi 10%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år, scrapværdi 0%

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Note	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december		
Bruttofortjeneste	843.768	961
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	156.570	157
Ordinært resultat før finansielle poster	687.198	804
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.023	12
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	13
Andre finansielle omkostninger	426.253	437
Resultat før skat	274.967	366
Skat af årets resultat	65.027	85
Årets resultat	209.940	281
Forslag til resultatdisponering		
Overført fra tidligere år	-213.106	-494
Årets resultat	209.940	281
Til disposition	-3.165	-213
Overført til næste år	-3.165	-213
Disponeret i alt	-3.165	-213

Note	Balance 31. december	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	8.273.931	8.431
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.273.931	8.431
	Anlægsaktiver i alt	8.273.931	8.431
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	644.110	305
	Andre tilgodehavender	0	360
	Udskudt skatteaktiv	65.393	59
	Periodeafgrænsningsposter	10.257	10
	Tilgodehavender i alt	719.760	735
	Likvide beholdninger	105.518	0
	Omsætningsaktiver i alt	825.277	735
	Aktiver i alt	9.099.208	9.165

Note	Balance 31. december	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-3.165	-213
1	Egenkapital i alt	121.835	-88
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.702.635	4.782
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.602.300	2.693
	Kortfristet del af langfristet gæld	-163.844	-172
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.141.091	7.304
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	163.844	172
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.034.080	1.254
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	85.895	71
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	12
	Selskabsskat	71.323	20
	Anden gæld	467.140	421
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.836.282	1.950
	Gældsforpligtelser i alt	8.977.373	9.253
	Passiver i alt	9.099.208	9.165
3	Selskabets væsentligste aktiviteter		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter m.v.		

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

1	Egenkapital	Virksomheds- kapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
	Saldo primo	125.000	-213.106	-88.106
	Årets resultat	0	209.940	209.940
	Saldo ultimo	125.000	-3.165	121.835

2 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: TDKK 6.502.

3 Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har været udlejning af fast ejendom og anden beslægtet virksomhed.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter og realkreditinstitutter m.v. er der deponeret ejerpantebreve i selskabets ejendomme med nom. 8.450.777. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 8.273.931.

5 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter på renter, royalties og udbytter. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for PSJ Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Schou Johansen

direktør

På vegne af: Schouholm ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-542846602679

IP: 109.70.49.226

27-04-2016 kl. 10:04:41 UTC

NEM ID 

Vibeke Hundevad

registreret revisor

På vegne af: REVISION OG RÅDGIVNINGSGRUPPEN REGISTRERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:33771177-RID:17835764

IP: 194.150.115.5

27-04-2016 kl. 10:27:56 UTC

NEM ID 

Per Schou Johansen

dirigent

På vegne af: Schouholm ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-542846602679

IP: 109.70.49.226

29-04-2016 kl. 12:10:19 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TAUWZ-BZXB5-1PYZE-1LOE3-KYHKJ-XB0K5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>