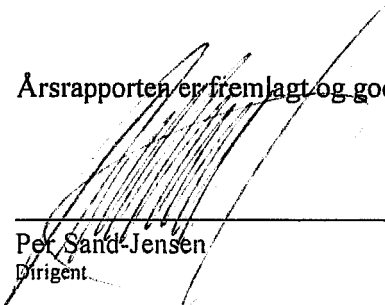


P.S.J. Ejendomsinvest 3 ApS
Sølystvej 39, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 30 52 71 35

Årsrapport
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15/3 2016.



Per Sand-Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for P.S.J. Ejendomsinvest 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 15. marts 2016

Direktion

Per Sand-Jensen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i P.S.J. Ejendomsinvest 3 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P.S.J. Ejendomsinvest 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Ikast, den 15. marts 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Lars Ole Mortensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	P.S.J. Ejendomsinvest 3 ApS Sølystvej 39 8600 Silkeborg
	Hjemmeside: www.psj-ejendomme.dk
	CVR-nr.: 30 52 71 35
	Stiftet: 28. juni 2007
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Per Sand-Jensen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Danske Bank A/S Åboulevarden 69 8000 Aarhus C
Modervirksomhed	P.S.J. Holding 1 ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 9.356 t.kr. mod 8.825 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.510 t.kr. mod 5.091 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P.S.J. Ejendomsinvest 3 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Gæld i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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 indgår i andre tilgodehaver henholdsvis anden gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning består af indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af udlejningsejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	70
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - 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 generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter P.S.J. Ejendomsinvest 3 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	9.356.127	8.824.556
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.093.435	-1.089.944
Resultat før finansielle poster	8.262.692	7.734.612
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	792.487	785.243
Andre finansielle indtægter	0	97.481
1 Andre finansielle omkostninger	-1.839.894	-1.885.579
Resultat før skat	7.215.285	6.731.757
2 Skat af årets resultat	-1.704.985	-1.640.359
Årets resultat	5.510.300	5.091.398
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	5.510.300	5.091.398
Disponeret i alt	5.510.300	5.091.398

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	147.783.952	147.505.165
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.800	30.600
5	Ejendomme under opførelse	21.391.607	22.757.029
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>169.199.359</u>	<u>170.292.794</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>169.199.359</u>	<u>170.292.794</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>23.053.650</u>	<u>20.112.399</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>23.053.650</u>	<u>20.112.399</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>23.053.650</u>	<u>20.112.399</u>
	Aktiver i alt	<u>192.253.009</u>	<u>190.405.193</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
6	Anpartskapital	154.000	154.000
7	Reserve for opskrivninger	53.131.260	53.131.260
8	Overført resultat	29.817.657	24.308.746
	Egenkapital i alt	83.102.917	77.594.006
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	24.047.500	23.920.000
	Hensatte forpligtelser i alt	24.047.500	23.920.000
Gældsforpligtelser			
9	Gæld til realkreditinstitutter	72.686.932	78.936.641
	Deposita	1.680.319	1.543.239
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	74.367.251	80.479.880
	Kortfristet del af langfristet gæld	5.639.206	4.550.429
	Gæld til pengeinstitutter	1.276.115	678.542
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	24.143
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.177
	Selskabsskat	1.577.085	1.448.342
	Anden gæld	2.222.935	1.645.114
	Periodeafgrænsningsposter	0	63.560
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.735.341	8.411.307
	Gældsforpligtelser i alt	85.102.592	88.891.187
	Passiver i alt	192.253.009	190.405.193
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		
12	Finansielle risici		
13	Nærtstående parter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	1.135
Andre finansielle omkostninger	<u>1.839.894</u>	<u>1.884.444</u>
	<u>1.839.894</u>	<u>1.885.579</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.577.085	1.448.342
Årets regulering af udskudt skat	127.900	192.000
Regulering af tidligere års skat	0	17
	<u>1.704.985</u>	<u>1.640.359</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	87.724.711	87.700.509
Tilgang i årets løb	0	24.202
Overførsler	<u>1.365.422</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>89.090.133</u>	<u>87.724.711</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>68.117.000</u>	<u>68.117.000</u>
Opskrivninger 31. december	<u>68.117.000</u>	<u>68.117.000</u>
Afskrivninger 1. januar	-8.336.546	-7.250.002
Årets afskrivninger	<u>-1.086.635</u>	<u>-1.086.544</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-9.423.181</u>	<u>-8.336.546</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>147.783.952</u>	<u>147.505.165</u>
Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør	<u>64.165.477</u>	<u>64.639.569</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	34.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>34.000</u>
Kostpris 31. december	<u>34.000</u>	<u>34.000</u>
Afskrivninger 1. januar	-3.400	0
Årets afskrivninger	<u>-6.800</u>	<u>-3.400</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-10.200</u>	<u>-3.400</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>23.800</u>	<u>30.600</u>
5. Ejendomme under opførelse		
Kostpris 1. januar	22.757.029	22.700.486
Tilgang i årets løb	0	56.543
Overførsler	<u>-1.365.422</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>21.391.607</u>	<u>22.757.029</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>21.391.607</u>	<u>22.757.029</u>
6. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	<u>154.000</u>	<u>154.000</u>
	<u>154.000</u>	<u>154.000</u>
7. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar	<u>53.131.260</u>	<u>53.131.260</u>
	<u>53.131.260</u>	<u>53.131.260</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	24.308.746	19.244.444
Årets overførte overskud	5.510.300	5.091.398
Indregning af værdi af renteaftale	-1.789	-34.696
Skat af værdi af renteaftale	400	7.600
	<u>29.817.657</u>	<u>24.308.746</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	78.326.138	83.487.070
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-5.639.206</u>	<u>-4.550.429</u>
	<u>72.686.932</u>	<u>78.936.641</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>47.220.768</u>	<u>57.242.850</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 78.326 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 169.199 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev og skadesløsbrev på i alt 6.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld, herunder kautionforpligtelse. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har endvidere deponeret ejerpantebrev på 32.800 t.kr. til sikkerhed for tilknyttet virksomheds banklån.

11. Eventualposter**Eventualaktiver**

Ingen.

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2015 i alt 29.267 t.kr.

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med P.S.J. Holding 1 ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

12. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået renteaftale til sikring af variabelt forrentede prioritetslån. I forhold til terminkursen på balancedagen har kontrakterne en negativ værdi på ca. 323 t.kr. Kurstabet er indregnet i egenkapitalen.

13. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabet for P.S.J. Holding ApS, der kan rekvireres hos Det Centrale Virksomhedsregister, www.cvr.dk.