

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

**CVR-nr. 30 52 71 35**

**Årsrapport**

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2020

---

Per Sand-Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 28. maj 2020

**Direktion**

Per Sand-Jensen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for P.S.J. Ejendomsinvest 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ikast, den 28. maj 2020

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen  
statsautoriseret revisor  
mne16538

Morten Broberg Lind  
statsautoriseret revisor  
mne32735

## Selskabsoplysninger

---

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

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 9.260 t.kr. mod 9.138 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.196 t.kr. mod 5.966 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.

Selskabet fusioneres i 2020 med søsterselskabet P.S.J. Ejendomsinvest 1 ApS.



## 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 gældsforpligtelsens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 i 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).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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	

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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 nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

#### 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 (deklarationstidspunktet).

#### 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>9.259.625</b>	<b>9.138.340</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.097.793	-1.100.826
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>8.161.832</b>	<b>8.037.514</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	41.293	1.322.916
Andre finansielle indtægter	1.292.851	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1.539.648	-1.697.244
<b>Resultat før skat</b>	<b>7.956.328</b>	<b>7.663.186</b>
1 Skat af årets resultat	-1.760.464	-1.697.612
<b>Årets resultat</b>	<b>6.195.864</b>	<b>5.965.574</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	6.195.864	5.965.574
<b>Disponeret i alt</b>	<b>6.195.864</b>	<b>5.965.574</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	142.708.780	143.802.806
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.633	3.400
4 Ejendomme under opførelse	21.629.136	21.505.319
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>164.359.549</u>	<u>165.311.525</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>164.359.549</u></b>	<b><u>165.311.525</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.020	1.875
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.528.666	45.097.978
Andre tilgodehavender	45.646.533	0
Tilgodehavender i alt	<u>47.176.219</u>	<u>45.099.853</u>
Likvide beholdninger	<u>64.539</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>47.240.758</u></b>	<b><u>45.099.853</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>211.600.307</u></b>	<b><u>210.411.378</u></b>

## Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	154.000	154.000
6 Reserve for opskrivninger	48.569.905	48.939.697
7 Overført resultat	58.266.634	51.700.978
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>106.990.539</b>	<b>100.794.675</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	24.366.000	24.374.600
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>24.366.000</b>	<b>24.374.600</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	70.835.949	75.578.510
Deposita	1.658.216	1.686.715
Langfristede gældsforpligtelser i alt	72.494.165	77.265.225
Kortfristet del af langfristet gæld	4.621.000	4.374.006
Gæld til pengeinstitutter	0	601.104
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.875	52.867
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	760.498	806.196
Selskabsskat	1.769.064	1.574.012
Anden gæld	561.166	568.693
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.749.603	7.976.878
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>80.243.768</b>	<b>85.242.103</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>211.600.307</b>	<b>210.411.378</b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>10 Eventualposter</b>		
<b>11 Nærtstående parter</b>		



## Noter

	2019	2018
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.769.064	1.574.012
Årets regulering af udskudt skat	-8.600	123.600
	<b>1.760.464</b>	<b>1.697.612</b>
	31/12 2019	31/12 2018
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	89.090.133	89.090.133
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>89.090.133</b>	<b>89.090.133</b>
Opskrivninger 1. januar	68.117.000	68.117.000
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>68.117.000</b>	<b>68.117.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-13.404.327	-12.310.301
Årets afskrivninger	-1.094.026	-1.094.026
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-14.498.353</b>	<b>-13.404.327</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>142.708.780</b>	<b>143.802.806</b>
Regnskabsmæssig værdi eksklusive opskrivninger	80.439.670	81.059.604
<b>3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	34.000	34.000
Tilgang i årets løb	22.000	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>56.000</b>	<b>34.000</b>
Afskrivninger 1. januar	-30.600	-23.800
Årets afskrivninger	-3.767	-6.800
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>-34.367</b>	<b>-30.600</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>21.633</b>	<b>3.400</b>

## Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Ejendomme under opførelse</b>		
Kostpris 1. januar	21.505.319	21.485.519
Tilgang i årets løb	<u>123.817</u>	<u>19.800</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>21.629.136</u></b>	<b><u>21.505.319</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>21.629.136</u></b>	<b><u>21.505.319</u></b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>154.000</u>	<u>154.000</u>
	<b><u>154.000</u></b>	<b><u>154.000</u></b>
<b>6. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar	48.939.697	49.309.489
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	<u>-369.792</u>	<u>-369.792</u>
	<b><u>48.569.905</u></b>	<b><u>48.939.697</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	51.700.978	45.365.612
Årets overførte overskud	6.195.864	5.965.574
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	<u>369.792</u>	<u>369.792</u>
	<b><u>58.266.634</u></b>	<b><u>51.700.978</u></b>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	75.456.949	79.952.516
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-4.621.000</u>	<u>-4.374.006</u>
	<b><u>70.835.949</u></b>	<b><u>75.578.510</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>52.923.000</u>	<u>57.550.000</u>

## Noter

---

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 75.457 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 164.338 t.kr.

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

### 10. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede og nærtstående virksomheders banklån. Kautionen er begrænset til højest at kunne andrage 40 mio. kr. De omfattede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2019 i alt 31.759 t.kr.

Ejerpantebrev og skadesløsbrev, i alt 5.000 t.kr., ligger til sikkerhed for nærtstående virksomheders bankgæld.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med P.S.J. Holding af 07. juni 2019 ApS, CVR-nr. 40603026 som administrationsselskab 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

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

### 11. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for P.S.J. Holding af 07. juni 2019 ApS, Viborgvej 7, 8600 Silkeborg.