

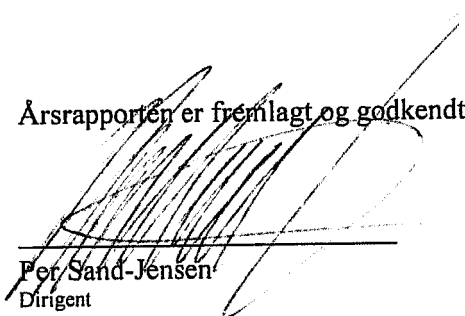
**P.S.J. Ejendomsinvest 4 ApS**  
Sølystvej 39, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 30 52 71 86

**Årsrapport**

**2015**

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



Per Sand-Jensen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

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

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for P.S.J. Ejendomsinvest 4 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 4 ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for P.S.J. Ejendomsinvest 4 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.

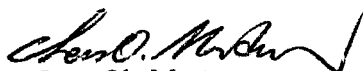
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

---

<b>Selskabet</b>	P.S.J. Ejendomsinvest 4 ApS Sølystvej 39 8600 Silkeborg
	Hjemmeside: <a href="http://www.psj-ejendomme.dk">www.psj-ejendomme.dk</a>
	CVR-nr.: 30 52 71 86
	Stiftet: 29. 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 8100 Århus Ø
<b>Modervirksomhed</b>	P.S.J. Holding 2 ApS

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 847 t.kr. mod 1.089 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 4 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.

## 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, annoncer og drift af udlejnings-ejendomme.

### 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).

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	70 %

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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter P.S.J. Ejendomsinvest 4 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.249.106</b>	<b>1.238.583</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-202.760	-202.760
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.046.346</b>	<b>1.035.823</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	377.174	709.013
Andre finansielle indtægter	0	28.797
Andre finansielle omkostninger	-314.449	-333.409
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.109.071</b>	<b>1.440.224</b>
1 Skat af årets resultat	-261.715	-350.971
<b>Årets resultat</b>	<b>847.356</b>	<b>1.089.253</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	847.356	1.089.253
<b>Disponeret i alt</b>	<b>847.356</b>	<b>1.089.253</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	<u>27.727.026</u>	<u>27.929.786</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.727.026</u>	<u>27.929.786</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>27.727.026</b></u>	<u><b>27.929.786</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.109	1.618
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.140.280	10.243.151
Andre tilgodehavender	<u>1.177</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>11.145.566</u>	<u>10.244.769</u>
Likvide beholdninger	<u>52.949</u>	<u>214.515</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>11.198.515</b></u>	<u><b>10.459.284</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>38.925.541</b></u>	<u><b>38.389.070</b></u>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Anpartskapital	125.000	125.000
4 Reserve for opskrivninger	14.592.003	14.592.003
5 Overført resultat	3.508.468	2.661.112
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>18.225.471</u></b>	<b><u>17.378.115</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.757.000	4.723.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>4.757.000</u></b>	<b><u>4.723.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	14.775.061	15.001.596
Deposita	352.500	352.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.127.561</u>	<u>15.354.096</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	269.400	267.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.500	15.500
Selskabsskat	227.715	305.662
Anden gæld	302.894	345.297
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>815.509</u>	<u>933.859</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>15.943.070</u></b>	<b><u>16.287.955</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>38.925.541</u></b>	<b><u>38.389.070</u></b>
7 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8 <b>Eventualposter</b>		

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	227.715	305.671
Årets regulering af udskudt skat	<u>34.000</u>	<u>45.300</u>
	<b><u>261.715</u></b>	<b><u>350.971</u></b>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	<u>10.661.566</u>	<u>10.661.566</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>10.661.566</u></b>	<b><u>10.661.566</u></b>
Opskrivninger 1. januar	<u>18.707.710</u>	<u>18.707.710</u>
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>18.707.710</u></b>	<b><u>18.707.710</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.439.490	-1.236.730
Årets afskrivninger	<u>-202.760</u>	<u>-202.760</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-1.642.250</u></b>	<b><u>-1.439.490</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>27.727.026</u></b>	<b><u>27.929.786</u></b>
Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør	<u>17.607.869</u>	<u>17.740.756</u>
<b>3. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar	<u>14.592.003</u>	<u>14.592.003</u>
	<b><u>14.592.003</u></b>	<b><u>14.592.003</u></b>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	2.661.112	1.571.859
Årets overførte overskud	<u>847.356</u>	<u>1.089.253</u>
	<u><b>3.508.468</b></u>	<u><b>2.661.112</b></u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.044.461	15.268.996
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-269.400</u>	<u>-267.400</u>
	<u><b>14.775.061</b></u>	<u><b>15.001.596</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>12.197.471</u>	<u>13.030.339</u>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.044 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 27.727 t.kr.

**8. 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.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med P.S.J. Holding 2 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.



## Noter

---

### 8. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 464 t.kr.

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