

PSE Properties ApS

Erhvervsparken 7, 9550 Hobro

CVR-nr. 31 58 49 65

Årsrapport for 2015/2016

8. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 30/11 2016

Søren Koch

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for PSE Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 28. november 2016

Direktionen

Søren Koch

Søren Koch

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i PSE Properties ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PSE Properties ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers, den 28. november 2016

National Revision
Registrerede Revisorer a/s
CVR 25 63 58 68



Niels Jørgen Skjødt
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	PSE Properties ApS Erhvervsparken 7 9550 Hobro
	CVR-nr.: 31 58 49 65
	Stiftet: 27. juni 2008
	Hjemstedskommune: Mariagerfjord
	Regnskabsår: 1. juli til 30. juni
Direktionen	Søren Koch
Revision	National Revision Registrerede Revisorer a/s Haraldsvej 60 8960 Randers
Pengeinstitut	Østjyds Bank Østergade 6-8 9550 Mariger

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består primært i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed om going concern

Selskabets drift og pengebindinger har medført stram likviditet og det er ledelsens opfattelse, at der kan være usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Der henvises til nærmere omtale heraf i note 0 "Andre forhold" i årsregnskabet.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev ikke tilfredsstillende da resultatet skal ses under hensyntagen til at det er positivt påvirket af en tilbageførsel af den i 2014/2015 afsatte kautionsforpligtelse.

Selskabet har tilbageført den afsatte hensættelse på 4. mio. kr., vedrørende en kautionsforpligtelse, som ledelsen ikke anser for at blive aktualiseret.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	2015/2016	2014/15
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	1.175.492	1.909.293
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-607.119	-1.041.470
Resultat af primær drift	568.373	867.823
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-366.581	-216.508
Andre finansielle indtægter	0	336
Andre finansielle omkostninger	-415.925	-719.973
Ekstraordinære indtægter	4.000.000	0
Ekstraordinære omkostninger	0	-4.000.000
Resultat før skat	3.785.867	-4.068.322
Skat af årets resultat	1 -45.432	-55.434
Årets resultat	3.740.435	-4.123.756
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	3.740.435	-4.123.756
	3.740.435	-4.123.756

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		9.959.321	10.349.400
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	2.970.580
Materielle anlægsaktiver		9.959.321	13.319.980
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	0	0
Andre tilgodehavender		0	11.400
Finansielle anlægsaktiver		0	11.400
Anlægsaktiver		9.959.321	13.331.380
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	103.483
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		4.596.517	465.860
Andre tilgodehavender		0	8.334
Periodeafgrænsningsposter		21.408	8.704
Tilgodehavender		4.617.925	586.381
Omsætningsaktiver		4.617.925	586.381
Aktiver		14.577.246	13.917.761

Balance pr. 30. juni

Passiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.510.194	769.759
Egenkapital	4.635.194	894.759
Hensættelse til udskudt skat	1.267.394	1.287.236
Andre hensatte forpligtelser	0	4.000.000
Hensatte forpligtelser	1.267.394	5.287.236
Gæld til realkreditinstitutter	4.452.167	4.618.614
Langfristede gældsforpligtelser	4.452.167	4.618.614
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	230.000	276.000
Kreditinstitutter	3.350.930	2.129.017
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.356	1.476
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	49.351
Selskabsskat	300.096	234.822
Anden gæld	335.109	426.486
Kortfristede gældsforpligtelser	4.222.491	3.117.152
Gældsforpligtelser	8.674.658	7.735.766
Passiver	14.577.246	13.917.761
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Eventualforpligtelser	8	

Noter til årsrapporten

	2015/2016	2014/15
	DKK	DKK
0 Andre forhold		
Selskabets drift og pengebindinger har medført stram likviditet. Selskabet er afhængig af, at søsterselskabet PSE Parts ApS fortsat betaler husleje. PSE Parts ApS pengeinstitut har tilkendegivet, at de vil stille de nødvendige kreditfaciliteter til rådighed til den forsatte drift for PSE Parts ApS.		
Selskabets nuværende bankkreditter er nødvendige for en forsættelse af selskabets planlagte aktiviteter. Disse kreditter kan ifølge de almindelige kreditvilkår opsiges med 14 dages varsel, og skal ifølge lånebetingelserne genforhandles årligt.		
Den aktuelle kreditkrise for selskabet indebærer, at der er en øget usikkerhed knyttet hertil, men selskabets bankforbindelse har tilkendegivet at denne opretholder de nødvendige kreditfaciliteter til den fortsatte drift. På baggrund af ovennævnte er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.		
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	65.274	294.822
Regulering af udskudt skat	<u>-19.842</u>	<u>-239.388</u>
	<u>45.432</u>	<u>55.434</u>

Noter til årsrapporten

2 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 1. juli	104.751
Kostpris pr. 30. juni	104.751
Værdireguleringer pr. 1. juli	-264.508
Årets resultat efter skat	-366.581
Værdireguleringer pr. 30. juni	-631.089
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni før reguleringer	-526.338
Negativ egenkapital modregnet i tilgodehavender pr. 1. juli	159.757
Årets reguleringer	366.581
Negativ egenkapital modregnet i tilgodehavender pr. 30. juni	526.338
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	0

Virksomhed	Hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Egenkapital- andel
E1-Logistics ApS	Hobro	-526.338	-355.489	100%	-526.338

3 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	125.000	769.759	894.759
Årets resultat	0	3.740.435	3.740.435
Egenkapital pr. 30. juni	125.000	4.510.194	4.635.194

4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver.

5 Andre hensatte forpligtelser

Hensættelse kautionsforpligtelse

	2015/2016 DKK	2014/15 DKK
	0	4.000.000
	0	4.000.000

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 3.400.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 4.682.167, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 9.959.321.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 7.000.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut har selskabet afgivet pant i kapitalandele i E1-Logistics ApS, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 0.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor E1-Logistics ApS' og PSE Parts ApS' gæld til Østjysk Bank.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for PSE Properties ApS for 2015/2016 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

I henhold til årsregnskabslovens § 110 stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Sidste år omfatter perioden 1. januar 2014 - 30. juni 2015, og sammenligningstal er derfor ikke direkte sammenlignelige.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser samt handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Resultatet af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året under posten "Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 15 år	0%

Grunde afskrives ikke.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i tilknyttede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af den pågældende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har selskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller en faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

