

P.S.J. Holding ApS

Jomfruen 1, 8920 Randers NV

CVR-nr. 31 60 36 33

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2021.

Peter Skjødt-Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for P.S.J. Holding 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 31. maj 2021

Direktion

Peter Skjødt-Jakobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i P.S.J. Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for P.S.J. Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 regnskabsbrugerne 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.

Hammel, den 31. maj 2021

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Johannes Simonsen

statsautoriseret revisor
mne11802

Selskabsoplysninger

Selskabet

P.S.J. Holding ApS
Jomfruen 1
8920 Randers NV

Telefon: 40 55 76 18

CVR-nr.: 31 60 36 33

Regnskabsår: 1. januar 2020 - 31. december 2020

Direktion

Peter Skjødt-Jakobsen

Revision

Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttotab	-33.856	-30.636
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	51.841
2 Personaleomkostninger	<u>-84.000</u>	<u>-84.000</u>
Driftsresultat	-117.856	-62.795
Regulering andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	935.688	138.606
Andre finansielle indtægter	18.211	133.650
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-316.883</u>	<u>-48.735</u>
Resultat før skat	519.160	160.726
Skat af årets resultat	<u>-96.920</u>	<u>-18.870</u>
Årets resultat	422.240	141.856
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	206.000
Udbytte for regnskabsåret	113.000	231.000
Overføres til overført resultat	309.240	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-295.144</u>
Disponeret i alt	422.240	141.856

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2020	2019
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	3.430.001	3.430.001
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.430.001</u>	<u>3.430.001</u>
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	5.091.780	4.481.092
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.091.780</u>	<u>4.481.092</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.521.781</u>	<u>7.911.093</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	33.618	130.538
Tilgodehavende selskabsskat	3.456	4.486
Andre tilgodehavender	1.000	0
Tilgodehavender i alt	<u>38.074</u>	<u>135.024</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	972.358
Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>972.358</u>
Likvide beholdninger	3.123.418	2.547.586
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.161.492</u>	<u>3.654.968</u>
Aktiver i alt	<u>11.683.273</u>	<u>11.566.061</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	596.000	596.000
	Overført resultat	9.278.634	8.969.394
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	113.000	231.000
	Egenkapital i alt	<u>9.987.634</u>	<u>9.796.394</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.559.336	1.651.394
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.700	7.742
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.567.036</u>	<u>1.659.136</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	46.000	45.000
	Anden gæld	82.603	65.531
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>128.603</u>	<u>110.531</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.695.639</u>	<u>1.769.667</u>
	Passiver i alt	<u>11.683.273</u>	<u>11.566.061</u>
1	Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi metode	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	596.000	1.416.661	7.847.877	150.000	10.010.538
Udloddet udbytte	0	0	0	-150.000	-150.000
Resultatandel	0	0	-295.144	231.000	-64.144
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	206.000	0	206.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	0	-206.000	0	-206.000
Overført til overført resultat	0	-1.416.661	0	0	-1.416.661
Overført fra reserve for nettoopskrivning	0	0	1.416.661	0	1.416.661
Egenkapital 1. januar 2020	596.000	0	8.969.394	231.000	9.796.394
Udloddet udbytte	0	0	0	-231.000	-231.000
Resultatandel	0	0	309.240	113.000	422.240
	596.000	0	9.278.634	113.000	9.987.634

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne handel og investering og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>84.000</u>	<u>84.000</u>
	<u>84.000</u>	<u>84.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>316.883</u>	<u>48.735</u>
	<u>316.883</u>	<u>48.735</u>

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	<u>3.378.160</u>	<u>3.378.160</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>3.378.160</u>	<u>3.378.160</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	51.841	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>51.841</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	<u>51.841</u>	<u>51.841</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>3.430.001</u>	<u>3.430.001</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. Afkastkravet er fastsat til 4,5% for begge ejendomme, som er beliggende i Randers kommune og udelukkende er privat udlejning.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2020	2.950.200	2.900.200
Tilgang i årets løb	0	360.000
Afgang i årets løb	<u>-300.000</u>	<u>-310.000</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>2.650.200</u>	<u>2.950.200</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	1.530.892	0
Årets opskrivninger	<u>910.688</u>	<u>1.530.892</u>
Opskrivninger 31. december 2020	<u>2.441.580</u>	<u>1.530.892</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>5.091.780</u>	<u>4.481.092</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.605.336	1.696.394
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-46.000</u>	<u>-45.000</u>
	<u>1.559.336</u>	<u>1.651.394</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der tinglyst pantebreve i selskabets ejendomme med nom. 2.145 t.kr. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med 3.430 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforening er der tinglyst ejerpantebreve i selskabets ejendom med nom. 15 t.kr. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med 1.540 t.kr.

8. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har en ikke aktiveret udskudt skat på 172 t.kr. Det er uvist, hvornår aktivet benyttes.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P.S.J. Holding 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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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.

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 og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme er indregnet til kostpris. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.