

P.S.J. Holding ApS

Jomfruen 1, 8920 Randers NV

CVR-nr. 31 60 36 33

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2020.

Peter Skjødt-Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 4. juni 2020

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 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.

Hammel, den 4. juni 2020

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 2019 - 31. december 2019
Direktion	Peter Skjødt-Jakobsen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttotab	-30.636	-31.686
Værdiregulering af investeringsejendomme	51.841	0
2 Personaleomkostninger	<u>-84.000</u>	<u>-84.000</u>
Driftsresultat	-62.795	-115.686
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	389.259
Regulering andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	138.606	411.710
Andre finansielle indtægter	133.650	150.090
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-48.735</u>	<u>-277.320</u>
Resultat før skat	160.726	558.053
Skat af årets resultat	<u>-18.870</u>	<u>53.434</u>
Årets resultat	141.856	611.487
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	206.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	389.259
Udbytte for regnskabsåret	231.000	150.000
Overføres til overført resultat	0	72.228
Disponeret fra overført resultat	<u>-295.144</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	141.856	611.487

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	3.430.001	3.378.160
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.430.001</u>	<u>3.378.160</u>
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	0	2.866.661
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.481.092	1.425.925
Andre tilgodehavender	0	1.849.490
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.481.092</u>	<u>6.142.076</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.911.093</u>	<u>9.520.236</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	130.538	149.408
Tilgodehavende selskabsskat	4.486	31.155
Andre tilgodehavender	0	10.000
Tilgodehavender i alt	<u>135.024</u>	<u>190.563</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	972.358	856.738
Værdipapirer i alt	<u>972.358</u>	<u>856.738</u>
Likvide beholdninger	2.547.586	1.255.287
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.654.968</u>	<u>2.302.588</u>
Aktiver i alt	<u>11.566.061</u>	<u>11.822.824</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	596.000	596.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	1.416.661
7 Overført resultat	8.969.394	7.847.876
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	231.000	150.000
Egenkapital i alt	<u>9.796.394</u>	<u>10.010.537</u>
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til realkreditinstitutter	1.651.394	1.696.713
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.742	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.659.136</u>	<u>1.696.713</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	45.000	42.000
Anden gæld	65.531	73.574
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>110.531</u>	<u>115.574</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.769.667</u>	<u>1.812.287</u>
Passiver i alt	<u>11.566.061</u>	<u>11.822.824</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	<u>2019</u>	<u>2018</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>0</u>	<u>0</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	<u>3.378.160</u>	<u>3.378.160</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>3.378.160</u>	<u>3.378.160</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	51.841	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>51.841</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>3.430.001</u>	<u>3.378.160</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 ejendommene som er beliggende i Randers kommune og udelukkende er privat udlejning.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2019	1.450.000	1.450.000
Afgang i årets løb	<u>-1.450.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>0</u>	<u>1.450.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	1.416.661	1.027.402
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	389.259
Årets tilbageførsler på afgang	<u>-1.416.661</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>	<u>1.416.661</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>0</u>	<u>2.866.661</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	<u>596.000</u>	<u>596.000</u>
	<u>596.000</u>	<u>596.000</u>
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2019	1.416.661	1.027.402
Resultatandel	0	389.259
Overført til overført resultat	<u>-1.416.661</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>1.416.661</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	7.847.877	7.775.648
Årets overførte overskud eller underskud	-295.144	72.228
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	206.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-206.000	0
Overført fra reserve for nettoopskrivning	<u>1.416.661</u>	<u>0</u>
	<u>8.969.394</u>	<u>7.847.876</u>

Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2019	150.000	165.000
Udloddet udbytte	-150.000	-165.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>231.000</u>	<u>150.000</u>
	<u>231.000</u>	<u>150.000</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.696.394	1.738.713
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-45.000</u>	<u>-42.000</u>
	<u>1.651.394</u>	<u>1.696.713</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der tinglyst pantebreve i selskabets ejendomme med nom. 2.145 t.kr. Ejendommens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P.S.J. Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning 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 indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

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

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

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

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

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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.

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.

Gældsforpligtelser

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

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