

---

# ***PS Ejendomme 2014 A/S***

Dalgasgade 25, 7., 7400 Herning

## **Årsrapport for 2017**

---

CVR-nr. 32 65 92 76

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 24/5 2018

Poul Sand  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for PS Ejendomme 2014 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. maj 2018

## Direktion

Poul Sand

## Bestyrelse

Simone Sand  
formand

Poul Sand

Bolette Sand

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PS Ejendomme 2014 A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PS Ejendomme 2014 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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 regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Herning, den 24. maj 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Skov Hansen

statsautoriseret revisor

mne33257

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	PS Ejendomme 2014 A/S Dalgasgade 25, 7. 7400 Herning  CVR-nr.: 32 65 92 76 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Herning
<b>Bestyrelse</b>	Simone Sand, formand Poul Sand Bolette Sand
<b>Direktion</b>	Poul Sand
<b>Revision</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Platanvej 4 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Dalgasgade 22 7400 Herning

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>96.890</b>	<b>349.332</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-221.445	-213.500
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-124.555</b>	<b>135.832</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	0	-13.398
Finansielle indtægter	3	2.235	27.275
Finansielle omkostninger		-74.660	-133.286
<b>Resultat før skat</b>		<b>-196.980</b>	<b>16.423</b>
Skat af årets resultat	4	133	26
<b>Årets resultat</b>		<b>-196.847</b>	<b>16.449</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-196.847	16.449
		<b>-196.847</b>	<b>16.449</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		12.161.844	12.302.039
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		4.619.084	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>16.780.928</b>	<b>12.302.039</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	22.350	22.350
Kapitalandele i associerede virksomheder	7	4.581.912	2.264.412
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>4.604.262</b>	<b>2.286.762</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.385.190</b>	<b>14.588.801</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.672.742	902.874
Andre tilgodehavender		8.125	225.880
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		133	26
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.681.000</b>	<b>1.128.780</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.830</b>	<b>180.896</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.686.830</b>	<b>1.309.676</b>
<b>Aktiver</b>		<b>24.072.020</b>	<b>15.898.477</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		1.625.459	1.822.306
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>2.125.459</b>	<b>2.322.306</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.236.000	2.236.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9</b>	<b>2.236.000</b>	<b>2.236.000</b>
Kreditinstitutter		683.449	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.532	12.502
Gæld til tilknyttede virksomheder		18.959.780	11.220.869
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		300	300
Anden gæld		48.500	106.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>19.710.561</b>	<b>11.340.171</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>21.946.561</b>	<b>13.576.171</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.072.020</b>	<b>15.898.477</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at besidde aktier og anparter i datterselskaber, at drive investeringsvirksomhed og foretage kapitalanbringelser, samt udføre konsulentvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Tab vedr. salg af EH 2011 A/S	0	-13.398
	<u>0</u>	<u>-13.398</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	25.000
Andre finansielle indtægter	2.235	2.275
	<u>2.235</u>	<u>27.275</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-133	-26
	<u>-133</u>	<u>-26</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	12.720.990	0
Tilgang i årets løb	81.250	4.619.084
Kostpris 31. december	<u>12.802.240</u>	<u>4.619.084</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	418.951	0
Årets afskrivninger	221.445	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>640.396</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>12.161.844</u></b>	<b><u>4.619.084</u></b>
Afskrives over	<u>30 år</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK

## 6 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. januar	22.350	0
Tilgang i årets løb	0	22.350
Kostpris 31. december	<u>22.350</u>	<u>22.350</u>
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Værdireguleringer 31. december	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>22.350</u></b>	<b><u>22.350</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
SIMBO Properties Spain SL	Spanien	EUR 3.000	100%

## Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	DKK	DKK
<b>7 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	2.264.412	2.490.853
Tilgang i årets løb	2.317.500	0
Afgang i årets løb	0	-226.441
Kostpris 31. december	<u>4.581.912</u>	<u>2.264.412</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>4.581.912</u></b>	<b><u>2.264.412</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
EH 2011 A/S	Brønderslev	500.000	35%	11.297.112	3.980.463
Finance Facility II ApS	Herning	10.000.000	22,5%	10.291.440	-8.560

## 8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	1.822.306	2.322.306
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-196.847</u>	<u>-196.847</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>1.625.459</u></b>	<b><u>2.125.459</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.775.018	1.895.207
Mellem 1 og 5 år	460.982	340.793
Langfristet del	<u>2.236.000</u>	<u>2.236.000</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.236.000</u></b>	<b><u>2.236.000</u></b>

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.995.870	2.972.014
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser, samt selskabet søsterselskab og moderselskabs medlemværende med banken.:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.448, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	6.551.686	6.388.038
---	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Poul Sand A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PS Ejendomme 2014 A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra associerede virksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i den associerede virksomhed. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i den associerede virksomhed før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for den associerede virksomhed.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med Poul Sand A/S. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Grunde og bygninger	30 år
---------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.



# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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