

P.T.V. EJENDOMME ApS

Søbredden 8
7500 Holstebro

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2017

Bjarne Haulrik
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden P.T.V. EJENDOMME ApS
Søbredden 8
7500 Holstebro

CVR-nr: 33360339
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Jyske Bank
St. Torv 1
7500 Holstebro

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for P.T.V. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 24/05/2017

Direktion

Bjarne Haulrik

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten består i udlejning af fabriksejendommen beliggende Nybovej 34, 7500 Holstebro.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på DKK 831.286, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på DKK 6.195.875.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab er aflagt i DKK.

Generelt

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med leveringen heraf.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Omkostninger udlejningsejendom omfatter mindre nyanskaffelser, afskrivninger og diverse omkostninger.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revision m.v.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 moderselskab samt søsterselskab med dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

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. Der afskrives ikke på grunde.

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

Bygninger: 40 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 7 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

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.

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. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens under- balance, 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

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.

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 renteomkostning over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.913.068	3.875.736
Administrationsomkostninger		-75.515	-511.499
Resultat af ordinær primær drift		3.837.553	3.364.237
Andre finansielle indtægter	1	25.000	42.000
Øvrige finansielle omkostninger		-2.805.876	-2.108.430
Ordinært resultat før skat		1.056.677	1.297.807
Skat af årets resultat	2	-225.391	-295.000
Årets resultat		831.286	1.002.807
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		831.286	1.002.807
I alt		831.286	1.002.807

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		59.402.836	60.980.452
Materielle anlægsaktiver i alt		59.402.836	60.980.452
Anlægsaktiver i alt		59.402.836	60.980.452
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.069.320
Tilgodehavender i alt		0	1.069.320
Likvide beholdninger		17.787	0
Omsætningsaktiver i alt		17.787	1.069.320
Aktiver i alt		59.420.623	62.049.772

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Indbetalt registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		6.095.875	4.535.730
Egenkapital i alt		6.195.875	4.635.730
Hensættelse til udskudt skat	3	1.776.000	1.574.609
Hensatte forpligtelser i alt		1.776.000	1.574.609
Gæld til realkreditinstitutter		30.983.073	33.268.870
Deposita		200.000	200.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	31.183.073	33.468.870
Gæld til realkreditinstitutter		2.275.000	2.251.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		17.110.022	19.612.698
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		273.273	0
Skyldig selskabsskat		230.000	132.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		364.880	362.365
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		20.265.675	22.370.563
Gældsforpligtelser i alt		51.448.748	55.839.433
Passiver i alt		59.420.623	62.049.772

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2016	2015
	kr.	kr.
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	25.000	42.000
	25.000	42.000

2. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	-24.000	-132.000
Ændring af udskudt skat	-201.391	-163.000
	-225.391	-295.000

3. Hensættelse til udskudt skat

	2016	2015
	kr.	kr.
Materielle anlægsaktiver	1.776.000	1.576.609
Låneomkostninger	0	-2.000
	1.776.000	1.574.609

Udskudt skat er afsat med 22%.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	33.258.073	2.275.000	30.983.073	21.883.000
Deposita	200.000	0	200.000	200.000
	33.458.073	2.275.000	31.183.073	22.083.000

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:
Grund og bygninger.

Stillet til sikkerhed for bankforbindelse:
Ejerpantebrev DKK 27 mio. grund og bygninger, fabriksejendom inkl. tilhørspant.

	2016	2015
	kr.	kr.
Regnskabsmæssig værdi af anførte pant	59.402.836	60.980.452