



# SVANEKE REVISION

GODKENDTE REVISORER

*PSJ Gudhjem ApS  
Åbogade 3  
3760 Gudhjem*

*CVR-nr: 34 61 49 38*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

*(6. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_/\_\_\_ 2018

---

Peter Stange Jensen  
Dirigent

BORBERGADE 3  
3740 SVANEKE  
TLF: +45 5649 6032  
FAX: +45 5649 6832  
WWW.SVANEKE-REVISION.DK  
FSR@SVANEKE-REVISION.DK

BANK: NORDEA RØNNE  
REG NR: 0658 - KT NR: 6894141911  
IBAN: DK2220006894141911  
SWIFT: NDEADKKK  
CVR: 38294539

DANSKE  
REVISORER  

---

FSK\*

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledelsens påtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance.....	12
Noter.....	14

## LEDELSENS PÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for PSJ Gudhjem ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 perioden 1. januar - 31. december 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gudhjem, den        /        2018

### Direktion

Peter Stange Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

---

### Til kapitalejerne i PSJ Gudhjem ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PSJ Gudhjem ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

---

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svaneke, den / 2018

Svaneke Revision I/S

Godkendte revisorer

CVR-nr.: 38294539

Joan Davies Gerdes  
Statsautoriseret revisor  
mne34287

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet**

PSJ Gudhjem ApS  
Åbogade 3  
3760 Gudhjem

E-mail: peter@bexp.dk

CVR-nr.: 34 61 49 38  
Stiftet: 25. juni 2012  
Hjemsted: Bornholm  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Peter Stange Jensen

**Revisor**

Svaneke Revision I/S  
Borgergade 3  
3740 Svaneke

**Ejerforhold**

Peter Stange Jensen, Åbogade 3, 3760 Gudhjem

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter er at være holdingselskab i forbindelse med erhvervelse af anparter, samt at foretage investeringer, herunder køb og salg af fast ejendom m.v.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i den forløbne periode haft et resultat på kr. 535.099, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 7.111.768 og en egenkapital på kr. 5.250.732.

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

Årsregnskabet for PSJ Gudhjem ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### Generelt om indregning og måling

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "andre eksterne omkostninger".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultater efter skat.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, 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 posterings direkte på egenkapitalen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	1.600.000

#### Finansielle anlægsaktiver

##### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og 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 anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>125.970</b>	<b>19.477</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-27.810	-27.810
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>98.160</b>	<b>-8.333</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder .....	467.825	460.285
Andre finansielle indtægter .....	72	71.095
Andre finansielle omkostninger .....	-14.040	-24.401
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>552.017</b>	<b>498.646</b>
1 Skat af årets resultat .....	-16.918	-6.996
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>535.099</b>	<b>491.650</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	100.000	100.000
Overført resultat .....	435.099	391.650
<b>DISPONERET IALT</b> .....	<b>535.099</b>	<b>491.650</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**AKTIVER**

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Grunde og bygninger.....	5.090.726	4.417.801
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>5.090.726</b>	<b>4.417.801</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....	1.834.387	1.816.562
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.834.387</b>	<b>1.816.562</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>6.925.113</b>	<b>6.234.363</b>
Selskabsskat .....	0	4.155
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>4.155</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>186.655</b>	<b>195.414</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>186.655</b>	<b>199.569</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>7.111.768</b>	<b>6.433.932</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**PASSIVER**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Virksomhedskapital .....	80.000	80.000
Overført resultat.....	5.070.732	4.635.633
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	100.000	100.000
<b>2 EGENKAPITAL .....</b>	<b>5.250.732</b>	<b>4.815.633</b>
Prioritetsgæld .....	979.227	979.227
Deposita .....	20.000	20.000
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>999.227</b>	<b>999.227</b>
Gæld til associerede virksomheder .....	300.000	0
4 Selskabsskat .....	16.918	0
Anden gæld .....	2.500	2.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	542.391	616.572
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>861.809</b>	<b>619.072</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE .....</b>	<b>1.861.036</b>	<b>1.618.299</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>7.111.768</b>	<b>6.433.932</b>
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	16.918	6.996
<b>Skat af årets resultat ialt .....</b>	<b>16.918</b>	<b>6.996</b>

	<i>Primo</i>	<i>Udbetalt udbytte</i>	<i>Forslag til resultatdisponering</i>	<i>Ultimo</i>
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	80.000	0	0	80.000
Overført resultat.....	4.635.633	0	435.099	5.070.732
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	100.000	-100.000	100.000	100.000
	<b>4.815.633</b>	<b>-100.000</b>	<b>535.099</b>	<b>5.250.732</b>

	<i>Gæld i alt primo</i>	<i>Gæld i alt ultimo</i>	<i>Restgæld efter 5 år</i>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld .....	979.227	979.227	996.000
Deposita .....	20.000	20.000	0
	<b>999.227</b>	<b>999.227</b>	<b>996.000</b>

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>4 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo .....	-4.155	6.045
Udbytteskat.....	0	-11.151
Skat af årets resultat.....	16.918	6.996
Betalt indkomstskat i regnskabsåret.....	4.155	-6.045
<b>Selskabsskat ialt.....</b>	<b>16.918</b>	<b>-4.155</b>

## NOTER

---

**2017**

**2016**

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet har ikke påtaget sig garantier, kautioner eller lignende forpligtelser, udover hvad der allerede fremgår af regnskabet.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

Selskabet har herudover ikke givet pant eller stillet sikkerhed.