

# **P.S.V. Ejendomme ApS**

St. Sct. Peder Stræde 11 st. th, 8800 Viborg  
CVR-nr. 35 52 86 60

## **Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.06.16

Kai Tholstrup Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 16

---

---

**Selskabet**

---

P.S.V. Ejendomme ApS  
St. Sct. Peder Stræde 11 st. th  
8800 Viborg  
Telefon: 86 62 60 22  
Telefax: 86 62 60 26  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 35 52 86 60

---

**Direktion**

---

Kai Tholstrup Jensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Vestjysk Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for P.S.V. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 10. maj 2016

**Direktionen**

Kai Tholstrup Jensen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i P.S.V. Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for P.S.V. Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 10. maj 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen  
Statsaut. revisor

		11.11.13	
	2015	31.12.14	
Note	DKK	DKK	
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.469.012</b>	<b>6.559.532</b>
2	Personaleomkostninger	-563.940	-546.000
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>5.905.072</b>	<b>6.013.532</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	39.246	-437.293
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-431.815	477.501
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>5.512.503</b>	<b>6.053.740</b>
	Andre finansielle indtægter	6.676	18
	Andre finansielle omkostninger	-4.311.453	-4.438.020
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.207.726</b>	<b>1.615.738</b>
3	Skat af årets resultat	-266.000	-382.000
	<b>Årets resultat</b>	<b>941.726</b>	<b>1.233.738</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	0
	Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	99.800	0
	Overført resultat	740.726	1.233.738
	<b>I alt</b>	<b>941.726</b>	<b>1.233.738</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	101.259.198	101.186.504
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>101.259.198</b>	<b>101.186.504</b>
	Kapitalandele i associerede virksomheder	100.000	100.000
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>101.359.198</b>	<b>101.286.504</b>
	Råvarer og hjælpematerialer	3.220	0
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>3.220</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	125.000	55.000
	Andre tilgodehavender	65.687	67.710
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>190.687</b>	<b>122.710</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>98.614</b>	<b>4.164</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>292.521</b>	<b>126.874</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>101.651.719</b>	<b>101.413.378</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	1.974.464	1.233.738
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	101.200	0
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.155.664</b>	<b>1.313.738</b>
	Hensættelser til udskudt skat	648.000	382.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>648.000</b>	<b>382.000</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	50.682.723	51.674.047
	Kreditinstitutter i øvrigt	45.500.000	45.500.000
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>96.182.723</b>	<b>97.174.047</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.812.920	1.538.767
	Gæld til kreditinstitutter	2.215	250.163
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	55.000	55.000
	Anden gæld	795.197	699.663
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.665.332</b>	<b>2.543.593</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>98.848.055</b>	<b>99.717.640</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>101.651.719</b>	<b>101.413.378</b>
<b>7</b>	Sikkerhedsstillelser		

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

**Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Udbytte fra kapitalandele, der indregnes til kostpris, indtægtsføres i modervirksomheden i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til kostpris med fradrag for eventuel nedskrivning.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

---

### 1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er handel, investering og dermed beslægtede aktiviteter.

	11.11.13
2015	31.12.14
DKK	DKK

---

### 2. Personaleomkostninger

Lønninger	558.920	540.647
Andre omkostninger til social sikring	5.020	5.353
I alt	563.940	546.000

---

### 3. Skatter

Årets udskudte skat	266.000	382.000
---------------------	---------	---------

---

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	101.623.798
Tilgang i året	33.448
Kostpris pr. 31.12.15	101.657.246
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	-437.293
Dagsværdireguleringer i året	39.245
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-398.048
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	101.259.198

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 7.139 og en afkastprocent på 4,94 - 9,66%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 99,8% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 7.155. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 11.11.13 - 31.12.14</i>			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	80.000	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.233.738	0
Saldo pr. 31.12.14	80.000	1.233.738	0

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	80.000	1.233.738	0
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-99.800	0
Forslag til resultatdisponering	0	840.526	101.200
Saldo pr. 31.12.15	80.000	1.974.464	101.200

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	11.11.13
	31.12.14
	DKK
Saldo, primo	0
Kapitalforhøjelse	80.000
Saldo, ultimo	80.000

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	1.812.920	29.522.605	52.495.643	53.212.814
Kreditinstitutter i øvrigt	0	45.500.000	45.500.000	45.500.000
I alt	1.812.920	75.022.605	97.995.643	98.712.814

**7. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 52.496 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 101.259.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 45.303, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 101.259.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 45.401 er der givet pant t.DKK 750 omfattende finansielle anlægsaktiver. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 100.