

## **PVJ Ejendomme I P/S**

Jernet 4 A  
6000 Kolding  
CVR-nr. 37304026

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Finn Boel Pedersen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

PVJ Ejendomme I P/S

Jernet 4 A

6000 Kolding

CVR-nr.: 37304026

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Bestyrelse

Paul Vilfred Johansen, formand

Allan Johansen

Claus Eland

Finn Boel Pedersen

### Direktion

Claus Eland, direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for PVJ Ejendomme I P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31.05.2019

### Direktion

Claus Eland  
direktør

### Bestyrelse

Paul Vilfred Johansen  
formand

Allan Johansen

Claus Eland

Finn Boel Pedersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i PVJ Ejendomme I P/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PVJ Ejendomme I P/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

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.

Kolding, den 31.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Aamand Lund

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

## Ledelsesberetning

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b>			
<b>Hovedtal</b>			
Bruttofortjeneste	1.945	1.920	1.779
Driftsresultat	6.086	1.920	1.779
Resultat af finansielle poster	(358)	(582)	(710)
Årets resultat	5.728	1.338	1.069
Samlede aktiver	36.186	32.767	31.880
Investeringer i materielle anlægsaktiver	0	97	30.474
Egenkapital	8.634	2.906	1.569
Gennemsnitligt antal medarbejdere (stk.)	0	0	0
<b>Nøgletal</b>			
Egenkapitalens forrentning (%)	99,3	59,8	68,1
Soliditetsgrad (%)	23,9	8,9	4,9

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

### Nøgletal

Egenkapitalens forrentning (%)

### Beregningsformel

$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

### Nøgletal udtrykkes

Virksomhedens forrentning af den kapital, som ejerne har investeret i virksomheden.

Soliditetsgrad (%)

$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$

Virksomhedens finansielle styrke.

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe, sælge og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 5.728 t.kr., hvilket af ledelsen er vurderet tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse for 2018

<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.945.228</b>	<b>1.919.791</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.140.359	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>6.085.587</b>	<b>1.919.791</b>
Andre finansielle indtægter	3.863	10.759
Andre finansielle omkostninger	(361.643)	(592.952)
<b>Årets resultat</b>	<b>5.727.807</b>	<b>1.337.598</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	5.727.807	1.337.598
	<b>5.727.807</b>	<b>1.337.598</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		34.712.016	30.571.657
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>34.712.016</b>	<b>30.571.657</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>34.712.016</b>	 <b>30.571.657</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8.110
Andre tilgodehavender		1.456.614	2.187.011
Periodeafgrænsningsposter		17.193	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.473.807</b>	<b>2.195.121</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>1.473.807</b>	 <b>2.195.121</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>36.185.823</b>	 <b>32.766.778</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>8.134.133</u>	<u>2.406.326</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>8.634.133</u></b>	<b><u>2.906.326</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.759.275	21.438.172
Deposita		<u>522.687</u>	<u>539.455</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>23.281.962</u></b>	<b><u>21.977.627</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.516.819	1.454.584
Bankgæld		2.258.613	5.956.968
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Anden gæld		<u>464.296</u>	<u>441.273</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.269.728</u></b>	<b><u>7.882.825</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>27.551.690</u></b>	<b><u>29.860.452</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>36.185.823</u></b>	<b><u>32.766.778</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	2.406.326	2.906.326
Årets resultat	0	5.727.807	5.727.807
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>8.134.133</b>	<b>8.634.133</b>

Ifølge vedtægternes § 4 er kommanditisternes hæftelse begrænset til den indskudte kommanditkapital med tillæg af eventuelle reserver.

Kommanditanpartsselskabet Komplementarselskabet PVJ Ejendomme IVS er som komplementar fuldt ansvarlig deltager med ubegrænset hæftelse for alle partnerselskabers forpligtelser.

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>30.571.657</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>30.571.657</u></b>
Årets opskrivninger		<u>4.140.359</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b><u>4.140.359</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>34.712.016</u></b>

Investerings ejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Dagsværdierne er beregnet ud fra følgende afkastkrav:

- Retail og hotelejendomme beliggende i Kolding er værdiansat med afkastkrav på 10%
- Boligudlejningsejendomme beliggende i Kolding og Vamdrup er værdiansat med afkastkrav på 7%

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.832 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	1.516.819	1.454.584	22.759.275	16.700.994
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>522.687</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.516.819</u></b>	<b><u>1.454.584</u></b>	<b><u>23.281.962</u></b>	<b><u>16.700.994</u></b>

## Noter

### **4. Eventualforpligtelser**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor PVJ Ejendomme II P/S' mellemværende med pengeinstitut. PVJ Ejendomme II P/S gæld til pengeinstitut udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2018.

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af ejendomme udgør 34.712 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 11.200 t.kr. i ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger til udlejning af ejendomme og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og lignede indtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag. Lejeindtægter indregnes i takt med, at dette indtjenes.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.