



Pvj Ejendomme I P/S

Jernet 4 A
6000 Kolding
CVR-nr. 37304026

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.06.2020

Finn Boel Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pvj Ejendomme I P/S

Jernet 4 A

6000 Kolding

CVR-nr.: 37304026

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Paul Vilfred Johansen, formand

Allan Johansen

Finn Boel Pedersen

Claus Vilfred Johansen Eland

Direktion

Claus Vilfred Johansen Eland, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30.06.2020

Direktion

Claus Vilfred Johansen Eland

direktør

Bestyrelse

Paul Vilfred Johansen

formand

Allan Johansen

Finn Boel Pedersen

Claus Vilfred Johansen Eland

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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.

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 30.06.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2019	2018	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal				
Bruttofortjeneste	1.878	1.945	1.920	1.779
Driftsresultat	3.040	6.086	1.920	1.779
Resultat af finansielle poster	(255)	(358)	(582)	(710)
Årets resultat	2.784	5.728	1.338	1.069
Balancesum	38.202	36.186	32.767	31.880
Investeringer i materielle aktiver	136	0	97	30.474
Egenkapital	11.419	8.634	2.906	1.569
Nøgletal				
Egenkapitalforrentning (%)	27,77	99,27	59,8	68,1
Soliditetsgrad (%)	29,89	23,86	8,87	4,92

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

Egenkapitalforrentning (%):

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

Gns. egenkapital

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 2.784 t.kr., hvilket af ledelsen er vurderet tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til beskrivelse i årsregnskabets note 1.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.878.233	1.945.227
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.161.685	4.140.359
Driftsresultat		3.039.918	6.085.586
Andre finansielle indtægter	2	0	3.863
Andre finansielle omkostninger	3	(255.487)	(361.644)
Årets resultat		2.784.431	5.727.805
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.784.431	5.727.805
Resultatdisponering		2.784.431	5.727.805

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		36.010.000	34.712.015
Materielle aktiver	4	36.010.000	34.712.015
Anlægsaktiver		36.010.000	34.712.015
Andre tilgodehavender		2.192.473	1.456.613
Periodeafgrænsningsposter		0	17.193
Tilgodehavender		2.192.473	1.473.806
Omsætningsaktiver		2.192.473	1.473.806
Aktiver		38.202.473	36.185.821

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		10.918.562	8.134.131
Egenkapital		11.418.562	8.634.131
Gæld til realkreditinstitutter		21.228.213	22.759.275
Deposita		286.050	522.687
Langfristede gældsforpligtelser	5	21.514.263	23.281.962
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	1.526.162	1.516.819
Bankgæld		3.337.779	2.258.613
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Anden gæld		375.707	464.296
Kortfristede gældsforpligtelser		5.269.648	4.269.728
Gældsforpligtelser		26.783.911	27.551.690
Passiver		38.202.473	36.185.821
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	8.134.131	8.634.131
Årets resultat	0	2.784.431	2.784.431
Egenkapital ultimo	500.000	10.918.562	11.418.562

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

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

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter primært oppebæres fra lejere, der dels har en høj kreditvurdering og dels har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne. Derudover oppebæres selskabets lejeindtægter fra mange typer af lejere, hvilket reducerer risikoen knyttet til lejeindbetalingerne væsentligt.

Det er endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendomme i form af øgede afkastkrav. Der henvises til beskrivelse af forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendomme i note 4.

2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Valutakursreguleringer	0	3.863
	0	3.863

3 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	232.708	310.620
Dagsværdireguleringer	2.348	15.833
Øvrige finansielle omkostninger	20.431	35.191
	255.487	361.644

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	30.571.656
Tilgange	136.300
Kostpris ultimo	30.707.956
Dagsværdireguleringer primo	4.140.359
Årets dagsværdireguleringer	1.161.685
Dagsværdireguleringer ultimo	5.302.044
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.010.000

Investeringsejendommene 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 ca. 10%
- Boligudlejningsejendomme beliggende i Kolding og Vamdrup er værdiansat med afkastkrav på 5-7%

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.060 t.kr.

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af forventede fremtidige nettolejeindtægter under hensyntagen til eksisterende lejekontrakter, forventet tomgang, omkostninger til drift af ejendommene mv. Skøn over afkastkrav er baseret på indhentede statistikker og ledelsens vurdering af de enkelte ejendomme.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi.

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

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.526.162	1.516.819	21.228.213	15.143.737
Deposita	0	0	286.050	0
	1.526.162	1.516.819	21.514.263	15.143.737

6 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor PVJ Ejendomme II P/S' mellemværende med pengeinstitut. PVJ Ejendomme II P/S gæld til pengeinstitut udgør 43.459 t.kr. pr. 31.12.2019.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af ejendomme udgør 36.010 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.

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**Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 renoveringsarbejder 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.

Andre finansielle forpligtelser

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