

PVJ Ejendomme II P/S

Jernet 4 A
6000 Kolding
CVR-nr. 37985341

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15.05.2018

Dirigent

Navn: Finn Boel Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PVJ Ejendomme II P/S

Jernet 4 A

6000 Kolding

CVR-nr.: 37985341

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

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 01.01.2017 - 31.12.2017 for PVJ Ejendomme II 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15.05.2018

Direktion

Claus Eland
direktør

Bestyrelse

Paul Vilfred Johansen
formand

Allan Johansen

Claus Eland

Finn Boel Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PVJ Ejendomme II P/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PVJ Ejendomme II P/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 15.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Johnny Normann Krogh

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne9692

Ledelsesberetning

	2017	2016
	t.kr.	t.kr.
Hoved- og nøgletal		
Hovedtal		
Bruttofortjeneste	17.171	16.374
Driftsresultat	10.155	11.375
Resultat af finansielle poster	(6.177)	(7.122)
Årets resultat	3.978	4.252
Samlede aktiver	245.911	246.002
Investeringer i materielle anlægsaktiver	2.019	245.242
Egenkapital	25.521	20.025
Nøgletal		
Egenkapitalens forrentning (%)	17,5	21,2
Soliditetsgrad (%)	10,4	8,1

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Nøgletal	Beregningsformel	Nøgletal udtryk
Egenkapitalens forrentning (%)	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gns. egenkapital}}$	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 3.978 t.kr., hvilket af ledelsen er vurderet tilfredsstillende. Ved bedømmelse af resultatet skal det tages i betragtning, at kapitalejerne tillige er indehavere i virksomheden, og at vederlaget til disse er resultatafhængigt. Vederlaget er udgiftsført under personaleomkostninger.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		17.170.643	16.373.821
Personaleomkostninger	1	(6.366.722)	(4.450.679)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(648.935)</u>	<u>(548.478)</u>
Driftsresultat		10.154.986	11.374.664
Andre finansielle indtægter		3.577	7.653
Andre finansielle omkostninger		<u>(6.180.361)</u>	<u>(7.129.950)</u>
Årets resultat		<u>3.978.202</u>	<u>4.252.367</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.978.202</u>	<u>4.252.367</u>
		<u>3.978.202</u>	<u>4.252.367</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		243.640.846	241.903.486
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>1.821.560</u>	<u>2.790.184</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>245.462.406</u>	<u>244.693.670</u>
 Anlægsaktiver		 <u>245.462.406</u>	 <u>244.693.670</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		 102.319	 270.367
Andre tilgodehavender		<u>345.485</u>	<u>1.036.121</u>
Tilgodehavender		<u>447.804</u>	<u>1.306.488</u>
 Likvide beholdninger		 <u>892</u>	 <u>2.103</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>448.696</u>	 <u>1.308.591</u>
 Aktiver		 <u>245.911.102</u>	 <u>246.002.261</u>

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>15.521.068</u>	<u>10.024.989</u>
Egenkapital		<u>25.521.068</u>	<u>20.024.989</u>
Gæld til realkreditinstitutter		152.788.572	157.597.102
Deposita		<u>6.134.339</u>	<u>5.924.213</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>158.922.911</u>	<u>163.521.315</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	5.481.319	5.224.314
Bankgæld		44.165.581	44.353.373
Leverandører af varer og tjenesteydelser		406.202	526.868
Anden gæld		<u>11.414.021</u>	<u>12.351.402</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>61.467.123</u>	<u>62.455.957</u>
Gældsforpligtelser		<u>220.390.034</u>	<u>225.977.272</u>
Passiver		<u>245.911.102</u>	<u>246.002.261</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	10.000.000	10.024.989	20.024.989
Øvrige egenkapitalposter	0	1.517.877	1.517.877
Årets resultat	0	3.978.202	3.978.202
Egenkapital ultimo	10.000.000	15.521.068	25.521.068

"Øvrige egenkapitalposter" består af kursregulering på finansielle instrumenter.

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

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	6.098.331	4.148.172
Pensioner	210.534	259.014
Andre omkostninger til social sikring	79.076	78.722
Andre personaleomkostninger	<u>(21.219)</u>	<u>(35.229)</u>
	<u>6.366.722</u>	<u>4.450.679</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>12</u>	<u>12</u>
I gager og lønninger indgår vederlag til indehaverne samt øvrige hævnings til indehaverne.		
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	616.091	548.478
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>32.844</u>	<u>0</u>
	<u>648.935</u>	<u>548.478</u>
	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	241.903.486	3.338.661
Tilgange	1.988.727	30.312
Afgange	<u>(251.367)</u>	<u>(468.788)</u>
Kostpris ultimo	<u>243.640.846</u>	<u>2.900.185</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(548.477)
Årets afskrivninger	0	(616.091)
Tilbageførsel ved afgange	<u>0</u>	<u>85.943</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(1.078.625)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>243.640.846</u>	<u>1.821.560</u>

Ejendommene er målt og indregnet til anskaffelsesprisen fra 2016, som skønnes at modsvare dagsværdien.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	5.481.319	5.224.314	152.788.572	127.806.811
Deposita	0	0	6.134.339	6.148.971
	<u>5.481.319</u>	<u>5.224.314</u>	<u>158.922.911</u>	<u>133.955.782</u>

5. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb udgør 211.068 kr.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af ejendomme udgør 243.641 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 63.500 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er endvidere omkostninger til vederlag/overskudsandel til aktive kommanditaktionærer.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

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

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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