



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Bavnehøjvej 6
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

APS PSE NR. 487

TORDENSKJOLDSGADE 2, 6700 ESBJERG

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. august 2017**

Steen Lützhöft

CVR-NR. 81 65 64 28

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-15 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | ApS PSE nr. 487 Tordenskjoldsgade 2 6700 Esbjerg CVR-nr.: 81 65 64 28 Hjemsted: Esbjerg Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017 |
| Bestyrelse | Jette Holten Lützhöft, Formand Eddie Finn Holten Lützhöft Steen Holten Lützhöft |
| Direktion | Steen Holten Lützhöft |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg |
| Pengeinstitut | Sydbank A/S Kongensgade 62 6700 Esbjerg |
| Advokat | Advodan Dokken 10 6700 Esbjerg |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for ApS PSE nr. 487.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 21. august 2017

Direktion:

Steen Holten Lützhöft

Bestyrelse:

Jette Holten Lützhöft
Formand

Eddie Finn Holten Lützhöft

Steen Holten Lützhöft

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i ApS PSE nr. 487

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ApS PSE nr. 487 for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Esbjerg, den 21. august 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Dorte Larsen
Statsautoriseret revisor

Carsten Lyndgaard
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 1.391.405, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 75.517.037 og en egenkapital på kr. 41.247.411.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Egne kapitalandele

Selskabet ejer egne kapitalandele på nom kr. 16.250, svarende til 8,125 % af selskabskapitalen. Der har ikke været købt eller solgt kapitalandele i årets løb.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 tkr. |
|--|------|------------------|-----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 2.481.751 | 3.098 |
| Andre driftsomkostninger..... | | 0 | -124 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | -47.000 | 19.318 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2.434.751 | 22.292 |
| Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder..... | | 0 | -345 |
| Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer..... | | 0 | 44 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 7.625 | 2 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -628.502 | -785 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 1.813.874 | 21.208 |
| Skat af årets resultat..... | 1 | -422.469 | -3.704 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1.391.405 | 17.504 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 2.176.870 | 2.177 |
| Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... | | 0 | -259 |
| Anvendt af tidligere års overskud..... | | -785.465 | 15.586 |
| I ALT | | 1.391.405 | 17.504 |

BALANCE 30. JUNI

| AKTIVER | Note | 2017 kr. | 2016 tkr. |
|--------------------------------|------|-------------------|---------------|
| Investeringsejendomme..... | | 71.500.000 | 71.499 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2 | 71.500.000 | 71.499 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 71.500.000 | 71.499 |
| Andre tilgodehavender..... | | 933.222 | 2.409 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 48.000 | 48 |
| Tilgodehavender..... | | 981.222 | 2.457 |
| Likvide beholdninger..... | | 3.035.815 | 2.069 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 4.017.037 | 4.526 |
| AKTIVER..... | | 75.517.037 | 76.025 |

BALANCE 30. JUNI

| PASSIVER | Note | 2017 kr. | 2016 tkr. |
|---|----------|-------------------|---------------|
| Selskabskapital..... | | 200.000 | 200 |
| Overført overskud..... | | 38.870.541 | 38.944 |
| Forslag til udbytte..... | | 2.176.870 | 2.177 |
| EGENKAPITAL..... | 3 | 41.247.411 | 41.321 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 11.158.000 | 11.131 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 11.158.000 | 11.131 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 18.460.861 | 18.775 |
| Anden langfristet gæld..... | | 2.964.583 | 3.627 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 21.425.444 | 22.402 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 4 | 338.327 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 62.980 | 81 |
| Selskabsskat..... | | 458.952 | 163 |
| Anden gæld..... | | 825.923 | 927 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.686.182 | 1.171 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 23.111.626 | 23.573 |
| PASSIVER..... | | 75.517.037 | 76.025 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

NOTER

| | 2016/17 kr. | 2015/16 tkr. | Note |
|---|----------------|-----------------|----------|
| Skat af årets resultat | | | 1 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 545.952 | 225 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -123.483 | 3.479 | |
| | 422.469 | 3.704 | |

Materielle anlægsaktiver

| | | Investerings- ejendomme | 2 |
|---|--|----------------------------|---|
| Kostpris 1. juli 2016..... | | 17.899.162 | |
| Tilgang..... | | 47.000 | |
| Kostpris 30. juni 2017..... | | 17.946.162 | |
| Opskrivninger 1. juli 2016..... | | 53.600.838 | |
| Opskrivninger 30. juni 2017..... | | 53.600.838 | |
| Årets værdireguleringer..... | | -47.000 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2017..... | | -47.000 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017..... | | 71.500.000 | |

Ejendommene er indregnet efter beregning foretaget af Colliers i forbindelse med at selskabet er under handel. Der foreligger en underskrevet købsaftale pr. statusdagen.

Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført overskud | Forslag til udbytte | I alt | 3 |
|--|----------------------|----------------------|------------------------|-------------------|---|
| Egenkapital 1. juli 2016..... | 200.000 | 38.945.607 | 2.176.870 | 41.322.477 | |
| Betalt udbytte..... | | | -2.176.870 | -2.176.870 | |
| Finansiell kontrakt efter skat..... | | 533.530 | | 533.530 | |
| Udbytte egne anpartar..... | | 176.869 | | 176.869 | |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | -785.465 | 2.176.870 | 1.391.405 | |
| Egenkapital 30. juni 2017..... | 200.000 | 38.870.541 | 2.176.870 | 41.247.411 | |

Langfristede gældsforpligtelser

| | 1/7 2016 gæld i alt | 30/6 2017 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 4 |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|---|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 18.774.941 | 18.799.188 | 338.327 | 15.497.000 | |
| Anden langfristet gæld..... | 3.627.196 | 2.964.583 | 0 | 0 | |
| | 22.402.137 | 21.763.771 | 338.327 | 15.497.000 | |

NOTER

| | Note |
|---|-------------|
| Eventualposter mv. | 5 |
| Saldo hos Grundejernes Investeringsfond § 18B for Englandsgade 23 - 25 udgør pr. 30/6 2017 kr. -2.698.007 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på kr. 18.799.188, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 71.500.000. | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ApS PSE nr. 487 for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles 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 ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursregulering af gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.