

---

# ***ApS PSE nr 487***

c/o Newsec PAM Denmark A/S, Lyngby Hovedgade  
4, 2800 Kgs. Lyngby

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 81 65 64 28

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
2 /4 2020

Carsten Viggo Bæk  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019 7

Balance 31. december 2019 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for ApS PSE nr 487.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2020

## Direktion

Carsten Viggo Bæk

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i ApS PSE nr 487

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for ApS PSE nr 487 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte drif-

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ten; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

Hellerup, den 2. april 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Ødegaard  
statsautoriseret revisor  
mne31489

Henrik Nyvang  
statsautoriseret revisor  
mne34355

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

ApS PSE nr 487  
c/o Newsec PAM Denmark A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 81 65 64 28  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 25. marts 1977  
Hjemstedskommune: Lyngby-taarbæk

### Direktion

Carsten Viggo Bæk

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for ApS PSE nr 487 for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb og salg af fast ejendom samt udvikling og udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 18.374.774, heraf værdireguleringer af investeringsejendomme på DKK 3.113.768, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 66.135.318.

Årets resultat er særligt påvirket af tilbageførsel af hensættelse til udskudt skat på DKK 13.155.691 i forbindelse med overgang til beskatning efter selskabsskattelovens § 3A (PAL beskatning) pr. 1. januar 2019, hvorefter beskatning foretages hos selskabets PAL pligtige kapitalejere.

## Begivenheder efter balancedagen

Covid-19 udbruddet og de tiltag, som regeringerne i det meste af verden har foretaget for at afbøde virkningerne af udbruddet har haft væsentlig indflydelse på det danske samfund i marts 2020. De økonomiske konsekvenser kendes endnu ikke men kan påvirke selskabet negativt, jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen i note 1.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	Note	2019 DKK	2017/2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>2.101.096</b>	<b>3.534.981</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		3.113.768	7.843.889
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>5.214.864</b>	<b>11.378.870</b>
Finansielle indtægter		4.219	30.432
Finansielle omkostninger		0	-2.627.921
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.219.083</b>	<b>8.781.381</b>
Skat af årets resultat	2	13.155.691	-2.006.439
<b>Årets resultat</b>		<b>18.374.774</b>	<b>6.774.942</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		18.374.774	6.774.942
		<b>18.374.774</b>	<b>6.774.942</b>

## Balance 31. december 2019

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		88.300.000	79.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>88.300.000</b>	<b>79.500.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>88.300.000</b>	<b>79.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	62.648
Andre tilgodehavender		226.236	0
Periodeafgrænsningsposter		32.531	24.259
<b>Tilgodehavender</b>		<b>258.767</b>	<b>86.907</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>258.767</b>	<b>86.907</b>
<b>Aktiver</b>		<b>88.558.767</b>	<b>79.586.907</b>

## Balance 31. december 2019

### Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		65.935.318	47.560.544
<b>Egenkapital</b>		<b>66.135.318</b>	<b>47.760.544</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	12.750.774
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>12.750.774</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		278.019	362.889
Leverandører af varer og tjenesteydelser		154.059	447.580
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.801.276	16.230.087
Selskabsskat		0	759.686
Deposita		1.069.675	1.125.422
Anden gæld		120.420	149.925
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.423.449</b>	<b>19.075.589</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.423.449</b>	<b>19.075.589</b>
<b>Passiver</b>		<b>88.558.767</b>	<b>79.586.907</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		
Anvendt regnskabspraksis	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	47.560.544	47.760.544
Årets resultat	0	18.374.774	18.374.774
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>200.000</b>	<b>65.935.318</b>	<b>66.135.318</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af den negative påvirkning af Covid-19.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold i øvrigt, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

	2019 DKK	2017/2018 DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	904.356
Årets udskudte skat	-12.819.013	1.592.343
Regulering af skat tidligere år	-336.678	0
	<b>-13.155.691</b>	<b>2.496.699</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-13.155.691	2.006.439
Skat af egenkapitalbevægelser	0	490.260
	<b>-13.155.691</b>	<b>2.496.699</b>

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar 2019	18.102.273
Tilgang i årets løb	5.686.232
Kostpris 31. december 2019	23.788.505
Værdireguleringer 1. januar 2019	61.397.727
Årets værdireguleringer	3.113.768
Værdireguleringer 31. december 2019	64.511.495
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>88.300.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet ejer to investeringsejendomme beliggende henholdsvis i Englandsgade og Jernbanegade i Esbjerg. Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en ekstern vurderingsrapport, hvor dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en discounted cash flow model. Der anvendes regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2019
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	88.300.000
Beliggenhed: Esbjerg	
Antal kvadratmeter, bolig	6.266
Antal kvadratmeter, erhverv	718
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%
Inflation	1,5%
Forrentningskrav	4,75%
Diskonteringsrente	6,25%

## 4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualaktiver

Selskabet har et bundet indestående på TDKK 1.372 hos Grundejernes Investeringsfond iht. boligreguleringslovens §18b, hvor TDKK 178 er indregnet i balancen under andre tilgodehavender. Indestående frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til boligreguleringsloven.

### Eventualforpligtelser

Der er ikke indregnet aktuel eller udskudt skat, da selskabet pr. 1. januar 2019 er skattepligtig iht. selskabsskattelovens særlige regler i selskabsskattelovens § 3A for ejendomsselskaber, der skatteberigtiges efter pensionsafkastbeskatningsloven (PAL) hos selskabets PAL-pligtige kapitalejere. Hvis selskabet ophører med PAL beskatning, påhviler der selskabet skatteforpligtelse iht. selskabsskatteloven.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS PSE nr 487 for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Sammenligningstal omfatter 18 måneder.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### 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 klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Den på selskabets indkomst påhvillende PAL-skat afholdes af selskabets PAL-pligtige aktionærer. Selskabet er omfattet af selskabsskattelovens særlige regler i selskabsskattelovens §3A om skattefritagelse for ejendomsselskaber, der som helhed ejes af PAL-pligtige, såfremt selskabets investeringer i ejendomme i gennemsnit mindst udgør 90 % af selskabets aktiver.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.



# Noter til årsregnskabet

## 5 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiansættelse tager udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### ***Discounted Cash Flow model***

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonterings-sats og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.