

PS Koncept ApS

CVR-nr. 31 28 44 06

Årsrapport

2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. december 2014.

Per Sommer
Dirigent

København:
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 70 15 78 12

Farum:
Hovedgaden 9
3520 Farum
Tel +45 44 48 07 85
Fax +45 44 48 03 63

Aarhus:
Olof Palmes Alle 25A,1
8200 Aarhus N
Tel +45 72 410 800
Fax +45 72 410 801

info@ap.dk
www.ap.dk
CVR.nr. 34 88 49 35

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

An independent member firm of
MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2 |
| | |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| | |
| Årsregnskab 1. juli 2013 - 30. juni 2014 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013/14 for PS Koncept ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 26. november 2014

Direktion

Per Sommer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i PS Koncept ApS

Vi har revideret årsregnskabet for PS Koncept ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 26. november 2014

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Jesper Birn
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

PS Koncept ApS
Ryslingevej 14
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 31 28 44 06
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Per Sommer

Revision

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S
Olof Palmes Allé 25A, 1.
8200 Aarhus N

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PS Koncept ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter kapitalandele i unoterede selskaber og indregnes til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindeståender.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skatteforpligtelser og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u> | <u>2013/14</u> | <u>2012/13</u> |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 19.538 | 89.720 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 229.779 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | 60.009 | 60.019 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -110.963 | -159.432 |
| Resultat før skat | 198.363 | -9.693 |
| 2 Skat af årets resultat | -43.681 | -5.250 |
| Årets resultat | 154.682 | -14.943 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 154.682 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -14.943 |
| Disponeret i alt | 154.682 | -14.943 |

Balance 30. juni

| Aktiver | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Investeringsejendomme | <u>5.000.000</u> | <u>5.000.000</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>5.000.000</u> | <u>5.000.000</u> |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | <u>12.600</u> | <u>12.600</u> |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>12.600</u> | <u>12.600</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>5.012.600</u> | <u>5.012.600</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Andre tilgodehavender | <u>1.530.000</u> | <u>1.530.800</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>1.530.000</u> | <u>1.530.800</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>76.012</u> | <u>40.367</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>1.606.012</u> | <u>1.571.167</u> |
| | Aktiver i alt | <u>6.618.612</u> | <u>6.583.767</u> |

Balance 30. juni

| Passiver | | |
|--|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| Egenkapital | | |
| 4 Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 5 Overført resultat | 132.807 | -21.875 |
| Egenkapital i alt | 257.807 | 103.125 |
| | | |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 70.581 | 26.900 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 70.581 | 26.900 |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.000.000 | 4.000.000 |
| Deposita | 0 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4.000.000 | 4.000.000 |
| | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 45.000 | 110.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 15.000 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 94.438 | 231.456 |
| Anden gæld | 2.135.786 | 2.112.286 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.290.224 | 2.453.742 |
| Gældsforpligtelser i alt | 6.290.224 | 6.453.742 |
| | | |
| Passiver i alt | 6.618.612 | 6.583.767 |

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | <u>2013/14</u> | <u>2012/13</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter | | |
| Selskabets væsentligste aktiviteter består i at opføre og sælge ejendomme. | | |
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Årets regulering af udskudt skat | 43.681 | 5.250 |
| | <u>43.681</u> | <u>5.250</u> |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 4.400.920 | 4.400.920 |
| Afgang i årets løb | <u>-229.779</u> | <u>0</u> |
| Kostpris ultimo | <u>4.171.141</u> | <u>4.400.920</u> |
| Regulering til dagsværdi primo | 828.859 | 599.080 |
| Regulering til dagsværdi ultimo | <u>828.859</u> | <u>599.080</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>5.000.000</u> | <u>5.000.000</u> |
| <p>Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi tages områdets seneste realiserede og udbudte ejendomshandler i betragtning i forbindelse med værdiansættelsen. Værdiansættelsen foretages således med baggrund i beregninger af en forventet salgssum pr kvadratmeter.</p> | | |
| 4. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital primo | 125.000 | 125.000 |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| 5. Overført resultat | | |
| Overført resultat primo | -21.875 | -6.932 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>154.682</u> | <u>-14.943</u> |
| | <u>132.807</u> | <u>-21.875</u> |

Noter

| | | | <u>30/6 2014</u> | <u>30/6 2013</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 6. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 30/6 2014 | Gæld i alt 30/6 2013 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 4.000.000 | 4.000.000 | 4.000.000 |
| Deposita | 45.000 | 0 | 45.000 | 110.000 |
| | 45.000 | 4.000.000 | 4.045.000 | 4.110.000 |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør t.kr. 5.000.

Der er udstedt ejerpantebrev stort t.kr. 2.500 i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør t.kr. 5.000.