

PS Leasingejendomme ApS

CVR-nummer 20954876

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 4 / 6 2013

Marianne Pedersen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Aktiver	12
Passiver	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskab

PS Leasingejendomme ApS
Omfartsvejen 16
4300 Holbæk

Telefon: 59447200
Hjemstedskommune: Holbæk
CVR-nummer: 20954876
Regnskabsperiode: 1. januar 2012 - 31. december 2012

Direktion

Marianne Pedersen
Tommy Møller Jensen

Ejerforhold

SOLO Holding ApS

Tilknyttede virksomheder

SOLO Holding ApS
Omfartsvejen 16
4300 Holbæk DK

Rengøringsgrossisten Liljegren A/S
Omfartsvejen 16
4300 Holbæk DK

Pengeinstitut

Danske Bank
Torvet 6, 3.
4100 Ringsted

Advokat

Advodan Holbæk
Kanalstræde 10, 1.
4300 Holbæk

Selskabsoplysninger

Revisor

Dansk Revision Holbæk

Registreret revisionspartnerselskab

Gl. Ringstedvej 61

4300 Holbæk

Kontaktperson:

Henrik Brusgaard

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for PS Leasingejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012.

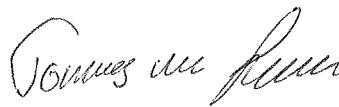
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, 30. maj 2013

Direktionen


Marianne Pedersen


Tommy Møller Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i PS Leasingejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PS Leasingejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 3 i regnskabet, hvoraf fremgår, at der er opnået midlertidig løsning fra kreditgiver, som understøtter finansiering af driften og de nødvendige investeringer i det førstkommande år. På baggrund heraf, er det ledelsens vurdering, at virksomhedens planlagte strategi og markedstilpasningsplaner kan udføres, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, 30. maj 2013

Dansk Revision Holbæk

Registreret revisionspartnerselskab

Henrik Brusgaard

Partner, registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive investering og udlejning af ejendomme.

Usikkerheder

Selskabet har tabt hele egenkapitalen og fortsat drift er betinget af, at der ikke sker begrænsninger i selskabets kreditfaciliteter hos penge- og kreditinstitutter.

En væsentlig del af ejendomsporteføljen er udlejet til søsterselskabet, Rengøringsgrossisten Liljegren A/S. Søsterselskabet har iværksat initiativer for optimering af drift og resultat, men bl.a. nedskæring af personale, optimering af omkostninger, herunder genforhandling af leverandøraftaler samt reduktion af lagerbeholdning, hvor det forudsættes at disse vil tilvejebringe positiv konsolidering, og dermed kan søsterselskabet overholde de indgåede aftaler med selskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabet har i regnskabsåret foretaget nedskrivninger af investeringsejendommene til forventet realisationsværdi. Nedskrivning er i resultatopgørelsen omkostningsført med TDKK 784. Derudover er resultatet påvirket af renteomkostninger for i alt TDKK 1.133. Den samlede resultatpåvirkning af renteomkostninger og nedskrivninger udgør før skat TDKK 1.917.

Selskabets samlede aktiver udgør TDKK 15.464 og selskabets egenkapital er negativ med TDKK 4.731.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer positiv udvikling i år 2013.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Udskudt skatteaktiv

Udskudt skatteaktiv

Et udskudt skatteaktiv bliver ikke som tidligere afsat i regnskabet, men oplyses under eventualaktiver. Ændringen er implementeret med tilbagevirkende kraft.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme optages til dagsværdi, beregnet ud fra DCF-modellen. Der benyttes en anslået inflationsrate på 2%, samt afkastkrav på 6-7% afhængig af ejendomsstype og beliggenhed.

Anvendt regnskabspraksis

Domicilejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver måles til anskaffessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Note	Resultatopgørelse	2012 DKK	2011 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.269.333	1.310
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-784.212	-814
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-370.162	-480
	Resultat før finansielle poster	114.959	15
	Finansielle indtægter	36.397	3
	Finansielle omkostninger	-1.132.501	-1.934
	Resultat før skat	-981.145	-1.916
	Skat af årets resultat	0	-237
	Årets resultat	-981.145	-2.153
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat primo	-3.874.820	-1.993
	Årets resultat	-981.145	-2.153
	Til disposition i alt	-4.855.965	-4.146
	Årets henlæggelse til øvrige reserver	0	-271
	Overført resultat ultimo	-4.855.965	-3.875
	Resultatdisponering i alt	-4.855.965	-4.146

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	15.456.129	16.611
	Materielle anlægsaktiver	15.456.129	16.611
	Anlægsaktiver i alt	15.456.129	16.611
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	23
	Periodeafgrænsningsposter	8.043	11
	Tilgodehavender	8.043	35
	Omsætningsaktiver i alt	8.043	35
	Aktiver i alt	15.464.172	16.645

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-4.855.965	-3.875
1	Egenkapital i alt	-4.730.965	-3.750
	Gæld til realkreditinstitutter	6.428.358	6.768
	Kreditinstitutter	10.326.746	9.689
	Andre pengekreditorer	375.613	412
2	Langfristede gældsforpligtelser	17.130.718	16.870
	Gæld til realkreditinstitutter	254.717	238
	Kreditinstitutter	1.409.434	1.681
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	461.393	389
	Gæld til tilknyttede virksomheder	718.112	1.024
	Anden gæld	156.485	118
	Periodeafgrænsningsposter	64.278	75
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.064.419	3.525
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	20.195.137	20.395
	Passiver i alt	15.464.172	16.645
3	Usikkerheder om going concern		
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner		

Noter	2012	2011
	DKK	1.000 DKK

1	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	-3.875	-3.750
	Årets resultat	0	-981	-981
	Egenkapital ultimo	125	-4.856	-4.731

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

2 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>15.974.895</u>	<u>12.939</u>
------------------------------------------------------	-------------------	---------------

3 Usikkerheder om going concern

Selskabets fortsatte drift afhænger af fortsættelse af de nuværende kreditfaciliteter i pengeinstitut. Desuden afhænger fortsat drift af en række driftsmæssige markedstilpasninger, hvilke er beskrevet i ledelsesberetningen.

Selskabet har opnået aftale med pengeinstitut om midlertidig løsning som medfører en styrket mulighed for omkostningstilpasning og selskabets ledelse har på denne baggrund tillid til at den planlagte strategi og markedstilpasning vil lykkes.

På denne baggrund aflægges årsrapporten for regnskabsåret 2012 som en going concern.

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået renteswap med udløb i år 2021.

	2012	2011
Noter	DKK	1.000 DKK

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve i ejendommene således:

Ejendommen Enghaven 9, Asnæs nom. DKK 1.267.000, ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 3.410.000

Ejendommen Omfartsvejen 16, Holbæk nom. Euro 744.400, ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 11.606.129

Ejendommen Industrivej7, Årslev nom. Euro 131.800. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 1.150.000

Til sikkerhed for selskabet og søsterselskabet Rengøringsgrossisten Liljegren A/S mellemværende med pengeinstitutter er der tinglyst følgende ejerpantebreve:

Nom. DKK 1.400.000 i ejendommen Enghaven, Asnæs

Nom. DKK 3.000.000 i ejendommen Omfartsvejen, Holbæk

Nom. DKK 1.000.000 i ejendommen Industrivej, Årslev

Endelig er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut tinglyst skadesløsbrev nom. DKK 1.000.000 i ejendommen Omfartsvejen, Holbæk.

6 Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner

Direktør Marianne Pedersen og Tommy Møller Jensen begge Omfartsvejen, 16, 4300 Holbæk har bestemmende indflydelse.

Følgende er omfattet af reglerne om nærtstående parter:

Tommy Møller Jensen - hovedanpartshaver

Marianne Pedersen - hovedanpartshaver

SOLO Holding ApS - moderselskab

Rengøringsgrossisten Liljegren A/S - søsterselskab

Selskabet har udlejet lagerfaciliteter til Rengøringsgrossisten Liljegren A/S til en fremtidig årlig leje på DKK 1.260.000. Lejeaftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.