

PS Leasingejendomme ApS

CVR-nummer 20954876

Årsrapport 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. maj 2014



Palle Andersen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
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 2013 - 31. december 2013

Direktion

Marianne Pedersen
Tommy Møller Jensen

Ejerforhold

SOLO Holding ApS

Tilknyttede virksomheder

SOLO Holding ApS
Rengøringsgrossisten Liljegren A/S

Pengeinstitut

Danske Bank

Advokat

Advodan Holbæk

Revisor

Dansk Revision Holbæk
Registreret revisionspartnerselskab
Havnepladsen 6
4300 Holbæk

Kontaktperson:
Henrik Brusgaard

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2013 - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, 5. april 2014

Direktionen

Marianne Pedersen
Marianne Pedersen

Tommy Møller Jensen
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 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 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. Under forudsætning af, at kreditinstitut forlænger den midlertidige aftale, 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, 5. april 2014

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. Som følge deraf, er det tillige afgørende for selskabets fortsatte drift, at søsterselskabs drift, likviditet og kapitalberedskab styrkes og at søsterselskabet opnår en positiv drift. Som det fremgår af søsterselskabets årsrapport for 2013, er der iværksat tiltag hertil, men det er endnu usikkert, hvorvidt disse vil medføre den ønskede driftsfremgang.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabet har i regnskabsåret foretaget nedskrivninger af ejendomsporteføljen til forventet realisationsværdi, ligesom der er sket afståelse med tab. Nedskrivning og tab er i resultatopgørelsen omkostningsført med TDKK 3.312. Derudover er resultatet påvirket af renteomkostninger for i alt TDKK 538. Den samlede resultatpåvirkning af renteomkostninger og nedskrivninger udgør før skat TDKK -3.850.

Selskabets samlede aktiver udgør TDKK 11.977 og selskabets egenkapital er negativ med TDKK 7.248.

Årets resultat, samt udvikling i egenkapitalen, er meget utilfredsstillende.

Forventet udvikling

Selskabet har igangværende forhandlinger med pengeinstitut om fremtidige engagementsforhold. Den forventede udvikling afhænger af resultatet af disse forhandlinger. Pengeinstitut har indtil videre udtrykt opbakning til selskabets fortsatte drift.

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:

- Investeringsejendomme

Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme er nu alene udlejet til koncernforbundne selskaber. Som følge deraf, er det besluttet at ejendomme indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der er ingen ændringer til resultat og balance.

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 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 m.v.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, der hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, er uden for virksomhedens kontrol, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

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).

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendomstype og beliggenhed.

Domicilejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen 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 måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med 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 nominel 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 oplyses i noterne.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2013	2012
Note	DKK	1.000 DKK
Resultatopgørelse		
Perioden 1. januar - 31. december		
Bruttofortjeneste	800.165	1.269
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-450.000	-784
Afskrivninger, anlægsaktiver	-3.106.129	-370
Resultat før finansielle poster	-2.755.964	115
Finansielle indtægter	116.940	36
Finansielle omkostninger	-537.797	-1.133
Ordinært resultat før skat	-3.176.820	-981
Ekstraordinære indtægter	660.139	0
Årets resultat	-2.516.681	-981
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat primo	-4.855.965	-3.875
Årets resultat	-2.516.681	-981
Til disposition i alt	-7.372.646	-4.856
Overført resultat ultimo	-7.372.646	-4.856
Resultatdisponering i alt	-7.372.646	-4.856

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	9.650.000	15.456
	Materielle anlægsaktiver	9.650.000	15.456
	Anlægsaktiver i alt	9.650.000	15.456
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.765	0
	Andre tilgodehavender	2.300.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	12.136	8
	Tilgodehavender	2.326.901	8
	Omsætningsaktiver i alt	2.326.901	8
	Aktiver i alt	11.976.901	15.464

Note	Balance	2013 DKK	2012 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-7.372.646	-4.856
1	Egenkapital i alt	-7.247.646	-4.731
	Gæld til realkreditinstitutter	5.293.701	6.428
	Kreditinstitutter	0	10.327
	Andre pengekreditorer	0	376
2	Langfristede gældsforpligtelser	5.293.701	17.131
	Gæld til realkreditinstitutter	1.046.246	255
	Kreditinstitutter	12.292.788	1.409
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	399.266	461
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	718
	Anden gæld	141.063	156
	Periodeafgrænsningsposter	51.483	64
	Kortfristede gældsforpligtelser	13.930.846	3.064
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	19.224.547	20.195
	Passiver i alt	11.976.901	15.464
3	Usikkerheder om going concern		
4	Eventualaktiver		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Nærtstående parter, bestemmende indflydelse samt transaktioner		

Noter	2013	2012
	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	-4.856	-4.731
	Årets resultat	0	-2.517	-2.517
	Egenkapital ultimo	125	-7.373	-7.248

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

2 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.198.792	15.975
--	-----------	--------

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 2013 som en going concern.

4 Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på DKK 842.048, som ikke fremgår af regnskabet jf. anvendt regnskabspraksis.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for søstervirksomhedens banklån. Søstervirksomhedens bankgæld udgør pr. 31/12 2013 TDKK 6.534

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Ejendommen Omfartsvejen 16, Holbæk nom. Euro 744.400, ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 8.500.000.

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 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.

7 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 480.000. Lejeaftalen er indgået på markedsmæssige vilkår.

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

SOLO Holding ApS, Omfartsvejen 16, 4300 Holbæk. Hjemsted i Holbæk Kommune. Ejerandel udgør 100%.