

PS LEASINGEJENDOMME ApS

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/06/2015

Marianne Pedersen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden PS LEASINGEJENDOMME ApS
Omfartsvejen 16
4300 Holbæk

CVR-nr: 20954876
Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

Bankforbindelse Pengeinstitut Danske Bank ,Torvet 6, 3.,,4100, Ringsted,;

Revisor REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB
Kalundborgvej 60
4300 Holbæk
DK Danmark
CVR-nr: 19720705
P-enhed: 1003950290

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2014 for PS Leasingejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2014.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 03/06/2015

Direktion

Tommy Møller Jensen

Grete Marianne Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PS Leasingejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PS Leasingejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, omfattende 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 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.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt regnskabet under forudsætning om fortsat drift. Af note 9 om kapitalberedskab og going concern fremgår, at selskabet på grund af væsentlige nedskrivninger på selskabets ejendomsinvesteringer ikke har indtjent likviditet eller opnået ekstern finansiering til at fortsætte driften, og det overvejes derfor at afhænde selskabets ejendomsinvesteringer og herefter lukke selskabet. Regnskabet burde i overensstemmelse med årsregnskabsloven være udarbejdet under hensyntagen til den forestående afvikling og anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser ændret i overensstemmelse hermed. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen heraf på årsregnskabet.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ikke foretaget korrekt indberetning og afregning af merværdiafgift. Vi skal gøre opmærksom på at ledelsen kan drages til ansvar herfor.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Holbæk, 03/06/2015

Martin Skovholm
registreret revisor HD-R
REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET
REVISORAKTIESELSKAB

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål 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 de nuværende kreditinstitutter.

Selskabet har afgivet ejerpantebreve og skadesløsbrev jf. note 11 i selskabets ejendomme for koncernens samlede mellemværende med kreditinstitutter. Idet der på nuværende tidspunkt ikke er endelig afklaring omkring søsterselskabets Rengøringsgrosisten Lijlegren A/S's fremtid er der endnu ikke overblik omkring en eventuel effektivering af disse pantsætninger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret et større underskud på tkr. 2.970, og har som følge heraf negativ egenkapital ved udgangen af regnskabsåret. Underskuddet er opstået på grund af væsentlige af- og nedskrivninger af selskabets ejendomme tkr. 3.050.

Selskabet har på nuværende tidspunkt ikke indtjent likviditet eller opnået ekstern finansiering til at fortsætte driften, og det overvejes derfor at afhænde selskabets ejendomme og herefter opløse selskabet.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 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.

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 og 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 omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som omfatter lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen på baggrund af indgåede aftaler

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger vedrørende udlejningsejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til, salg, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret og omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under a'conto-skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregningen af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

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 acontoskatter. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttoresultat		307.836	800.165
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-3.050.000	-3.106.129
Resultat af ordinær primær drift		-2.742.164	-2.305.964
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	0	-450.000
Andre finansielle indtægter	3	84	116.940
Øvrige finansielle omkostninger		-227.958	-537.797
Ordinært resultat før skat		-2.970.038	-3.176.820
Ekstraordinære indtægter	4	0	660.139
Ekstraordinært resultat før skat		-2.970.038	-2.516.681
Skat af årets resultat	5	0	0
Årets resultat		-2.970.038	-2.516.681
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.970.038	-2.516.681
I alt		-2.970.038	-2.516.681

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger		6.600.000	9.650.000
Materielle anlægsaktiver i alt	6	6.600.000	9.650.000
Anlægsaktiver i alt		6.600.000	9.650.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	14.765
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		58.284	0
Andre tilgodehavender		0	2.300.000
Periodeafgrænsningsposter		0	12.136
Tilgodehavender i alt		58.284	2.326.901
Omsætningsaktiver i alt		58.284	2.326.901
Aktiver i alt		6.658.284	11.976.901

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-10.342.684	-7.372.646
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt	7	-10.217.684	-7.247.646
Hensættelse til udskudt skat		0	0
Hensatte forpligtelser i alt		0	0
Gæld til realkreditinstitutter		5.054.843	5.293.701
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8	5.054.843	5.293.701
Gæld til realkreditinstitutter		11.184.769	1.046.246
Gæld til banker		199.167	12.292.788
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.686	399.266
Anden gæld		425.503	141.063
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	51.483
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		11.821.125	13.930.846
Gældsforpligtelser i alt		16.875.968	19.224.547
Passiver i alt		6.658.284	11.976.901

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2014 kr.	2013 kr.
Bygninger	297.896	244.374
Pnedskrivninger bygninger	2.752.104	2.861.755
	<u>3.050.000</u>	<u>3.106.129</u>

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2014 kr.	2013 kr.
Tab ved salg af ejendom	0	450.000
	<u>0</u>	<u>450.000</u>

3. Andre finansielle indtægter

	2014 kr.	2013 kr.
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	84	116.940
	<u>84</u>	<u>116.940</u>

4. Ekstraordinære indtægter

	2014 kr.	2013 kr.
Koncerntilskud	0	660.139
	<u>0</u>	<u>660.139</u>

5. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	15.956.810
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris ultimo	15.956.810
Akkumulerede afskrivninger pimo	6.306.810
Årets afskrivninger	297.896
Årets nedskrivning	2.752.104
Akkumulerede afskrivninger ultimo	9.356.810
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.600.000

7. Egenkapital i alt

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	-7.372.646	0	-7.247.646
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-2.970.038	0	-2.970.038
Egenkapital ultimo	125.000	-10.342.684	0	-10.217.684

8. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 3.400 efter mere end 5 år.

9. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabet har gennem årene realiseret større underskud, og har som følge heraf negativ egenkapital ved udgangen af regnskabsåret. Underskuddet er opstået på grund af nedskrivninger på selskabets ejendoms investeringer grundet væsentlige værdifald i ejendomssektoren.

Selskabet har afgivet ejerpantebreve i selskabets ejendomme som ligger til sikkerhed for det samlede koncern engagement med kreditinstitutter. Det er endnu uklart om denne pantsætning har indvirkning på selskabet som going concern.

Selskabet har på nuværende tidspunkt ikke indtjent likviditet eller opnået ekstern finansiering til at fortsætte driften, og det overvejes derfor at afhænde selskabets ejendomme og herefter opløse selskabet.

10. Oplysning om eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Rengøringsgrossisten Liljegren A/S og Solo Holding ApS og hæfter som følge heraf solidarisk for sambeskatningens samlede selskabsskatter og udbytteskatter mv.

11. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut Euro. 131.800, er der givet pant i ejendommen Industrivej 7, 5792 Årslev, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør kr. 600.000.

Til sikkerhed for den samlede koncerngæld til pengeinstitutter er deponeret ejerpantebreve i ejendommen Industrivej 7, 5792 Årslev på i alt kr. 1.000.000. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 600.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut Euro 744.400, er der givet pant i ejendommen Omfartsvejen 16, 4300 Holbæk, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør kr. 6.000.000.

Til sikkerhed for den samlede koncerngæld til pengeinstitutter er deponeret ejerpantebreve i ejendommen Omfartsvejen 16, 4300 Holbæk på i alt kr. 3.000.000. Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 6.000.000.

Til sikkerhed for den samlede koncerngæld til pengeinstitutter er deponeret skadesløsbrev i ejendommen Omfartsvejen 16, 4300 Holbæk på i alt kr. 1.000.000 Den bogførte værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 6.000.000.