BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

PSE Properties ApS

CVR-nr. 31 58 49 65

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.06.13

Martin Christensen
Dirigent

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Hobro
Smedevej 1 B
9500 Hobro

Tel.: 98 52 09 99
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 14
Noter	15 - 18

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

PSE Properties ApS
Erhvervsparken 7
9500 Hobro
Hjemsted: Mariagerfjord
CVR-nr.: 31 58 49 65

Direktion

Martin Leth Christensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for PSE Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 27. juni 2013

Direktionen

Martin Leth Christensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i PSE Properties ApS

Vi har revideret årsregnskabet for PSE Properties ApS for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 27. juni 2013

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kenneth Jensen
Statsaut. revisor

Resultatopgørelse

Note		2012 DKK	2011 DKK
	Bruttofortjeneste	**698.088**	**699.821**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-390.080	-390.080
	Resultat af primær drift	**308.008**	**309.741**
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	60.872	0
	Andre finansielle indtægter	1.494	11.911
	Andre finansielle omkostninger	-357.799	-360.815
	Finansielle poster i alt	**-295.433**	**-348.904**
	Resultat før skat	**12.575**	**-39.163**
2	Skat af årets resultat	11.668	8.305
	Årets resultat	**24.243**	**-30.858**

Forslag til resultatdisponering

Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	193.200
Overført resultat	24.243	-224.058
I alt	**24.243**	**-30.858**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.12 DKK	31.12.11 DKK
	Grunde og bygninger	11.324.600	11.714.680
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.693.997	0
3	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**15.018.597**	**11.714.680**
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	165.623	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**165.623**	**0**
	Anlægsaktiver i alt	**15.184.220**	**11.714.680**
	Tilgodehavende selskabsskat	56.275	0
	Andre tilgodehavender	833.749	984.607
	Periodeafgrænsningsposter	19.993	0
	Tilgodehavender i alt	**910.017**	**984.607**
	Likvide beholdninger	**58.674**	**7**
	Omsætningsaktiver i alt	**968.691**	**984.614**
	Aktiver i alt	**16.152.911**	**12.699.294**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.12 DKK	31.12.11 DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.793.630	4.769.387
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	193.200
5	**Egenkapital i alt**	**4.918.630**	**5.087.587**
	Hensættelser til udskudt skat	1.783.887	1.775.280
	Hensatte forpligtelser i alt	**1.783.887**	**1.775.280**
	Gæld til realkreditinstitutter	5.009.200	5.322.273
6	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	**5.009.200**	**5.322.273**
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	322.000	243.000
	Selskabsskat	0	7.325
	Anden gæld	4.119.194	263.829
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**4.441.194**	**514.154**
	Gældsforpligtelser i alt	**9.450.394**	**5.836.427**
	Passiver i alt	**16.152.911**	**12.699.294**

7 Eventualforpligtelser
8 Sikkerhedsstillelser

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

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

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider:

	Brugstid
Grunde og bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Opskrivninger sker på grundlag af regnskabsmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejningsvirksomhed samt anden hermed beslægtet virksomhed.

	2012 DKK	2011 DKK

2. Skatter

Årets aktuelle skat	-20.275	37.325
Årets udskudte skat	8.607	-45.630
I alt	-11.668	-8.305

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.11	13.275.000	0
Tilgang i året	0	3.693.997
Kostpris pr. 31.12.12	13.275.000	3.693.997
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.11	1.560.320	0
Afskrivninger i året	390.080	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.12	1.950.400	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	11.324.600	3.693.997

	31.12.12 DKK	31.12.11 DKK

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Tilgang i året	104.751	0
Kostpris pr. 31.12.12	104.751	0
Årets resultat	60.872	0
Opskrivninger pr. 31.12.12	60.872	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.12	165.623	0

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
E1-Logistics ApS, Hobro	100%

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs-kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret
Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11			
Saldo pr. 01.01.11	125.000	4.993.445	193.200
Betalt udbytte	0	0	-193.200
Forslag til resultatdisponering	0	-224.058	193.200
Saldo pr. 31.12.11	125.000	4.769.387	193.200
Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12			
Saldo pr. 01.01.12	125.000	4.769.387	193.200
Betalt udbytte	0	0	-193.200
Forslag til resultatdisponering	0	24.243	0
Saldo pr. 31.12.12	125.000	4.793.630	0

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.12	Gæld i alt 31.12.11
Gæld til realkreditinstitutter	322.000	3.636.000	5.331.200	5.565.273

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for PSEPARTS ApS' gæld til kreditinstitutter. PSEPARTS ApS' gæld til kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 43.965.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.541 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.325.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut.