Deloitte.



PV Holding ApS

Purhusvej 12
8600 Silkeborg
CVR-nr. 21404349

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.05.2023

Preben Vemmelund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PV Holding ApS

Purhusvej 12

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 21404349

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Direktion

Preben Vemmelund, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for PV Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 23.05.2023

Direktion

Preben Vemmelund
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i PV Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PV Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 23.05.2023

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter
Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling
Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, og en ændring i afkastkravet på +/- 0,5 procentpoint vil medføre en negativ/positiv værdiregulering på henholdsvis 1,7 mio.kr. og 2,1 mio.kr.

Begivenheder efter balancedagen
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**1.041.106**	**961.827**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(173.765)	109.566
Personaleomkostninger	1	(35.901)	(18.793)
Driftsresultat		**831.440**	**1.052.600**
Andre finansielle indtægter		36.905	0
Andre finansielle omkostninger		(330.050)	(335.499)
Resultat før skat		**538.295**	**717.101**
Skat af årets resultat	2	(99.167)	(157.000)
Årets resultat		**439.128**	**560.101**
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Overført resultat		321.328	445.701
Resultatdisponering		**439.128**	**560.101**

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		19.265.000	19.430.000
Materielle aktiver	3	**19.265.000**	**19.430.000**
Anlægsaktiver		**19.265.000**	**19.430.000**
Periodeafgrænsningsposter		13.196	12.814
Tilgodehavender		**13.196**	**12.814**
Likvide beholdninger		**2.267**	**0**
Omsætningsaktiver		**15.463**	**12.814**
Aktiver		**19.280.463**	**19.442.814**

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		4.469.131	4.147.803
Forslag til udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Egenkapital		**4.711.931**	**4.387.203**
Udskudt skat		354.000	332.000
Hensatte forpligtelser		**354.000**	**332.000**
Gæld til realkreditinstitutter		10.139.332	0
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	3.372.169
Langfristede gældsforpligtelser	4	**10.139.332**	**3.372.169**
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	140.000	125.000
Bankgæld		1.565.508	8.250.384
Deposita		390.695	424.761
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.156	93.565
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.844.666	2.457.732
Skyldig skat		77.167	0
Anden gæld	5	8	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**4.075.200**	**11.351.442**
Gældsforpligtelser		**14.214.532**	**14.723.611**
Passiver		**19.280.463**	**19.442.814**
Dagsværdioplysninger	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	4.147.803	114.400	4.387.203
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(114.400)	(114.400)
Årets resultat	0	321.328	117.800	439.128
Egenkapital ultimo	**125.000**	**4.469.131**	**117.800**	**4.711.931**

Noter

1 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Pensioner	35.901	18.793
	35.901	**18.793**
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	**1**	**1**

2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	77.167	0
Ændring af udskudt skat	22.000	157.000
	99.167	**157.000**

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	19.098.013
Tilgange	8.765
Kostpris ultimo	**19.106.778**
Opskrivninger primo	1.007.724
Årets opskrivninger	(173.765)
Opskrivninger ultimo	**833.959**
Af- og nedskrivninger primo	(675.737)
Af- og nedskrivninger ultimo	**(675.737)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**19.265.000**

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 4,75% - 6,5% pr. 31.12.2022, hvilket er uændret i forhold til 31.12.2021. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 1,7 mio.kr. en mindskning af afkastkravet med 0,5%-point vil øge dagsværdien med 2,1 mio.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	140.000	0	10.139.332	9.630.263
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	125.000	0	0
	140.000	**125.000**	**10.139.332**	**9.630.263**

5 Anden gæld (kortfristet)

	2022 kr.	2021 kr.
Anden gæld i øvrigt	8	0
	8	**0**

6 Dagsværdioplysninger

	Investerings-ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	19.265.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(173.765)

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for langfristet gæld er stillet sikkerhed i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 19.265.000 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i forhold til lejekontrakter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte
Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat
Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat
Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.