



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa

T 7462 4949

E aabenraa@revisor.dk

W www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

FSR - danske revisorer

PSC INVEST APS

Lindsnakkevej 33
6200 Aabenraa

CVR-nr. 11 85 84 30

Årsrapport for perioden
1. juli 2021 til 30. juni 2022

(34. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 22. december 2022

Preben Suurballe Christensen
dirigent

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022	8
Balance 30. juni 2022	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for PSC INVEST APS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 19. december 2022

Direktion

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop that encircles the word "Direktion" and extends to the right and then down, crossing over the name "Preben Suurballe Christensen".

Preben Suurballe Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i PSC INVEST APS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PSC INVEST APS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aabenraa, den 19. december 2022

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36



Olaf Krag
Registreret revisor
MNE-nr. mne689

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom samt finansiering heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 206.118, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 4.206.852.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PSC INVEST APS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste indeholder nettolejeindtægter med dertilhørende eksterne omkostninger, gevinst ved salg af ejendomme, administrationsomkostninger samt øvrige kapacitetsomkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb. Nettolejen indregnes efter fradrag af leverende varme - vand, og andre bidrag. Disse indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter, forsikringer og andre omkostninger, som ikke betales af lejer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder modtaget erstatninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Bygninger og andre driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	8-35 år	30-70 %
Andre driftsmidler	3 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 til nettorealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		1.129.970	1.102.881
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-532.372</u>	<u>-441.402</u>
Resultat før finansielle poster		597.598	661.479
Finansielle indtægter		249.392	157.539
Finansielle omkostninger	2	<u>-440.694</u>	<u>-510.792</u>
Resultat før skat		406.296	308.226
Skat af årets resultat		<u>-200.178</u>	<u>-156.464</u>
Årets resultat		<u>206.118</u>	<u>151.762</u>
Overført resultat		<u>206.118</u>	<u>151.762</u>
		<u>206.118</u>	<u>151.762</u>

Balance 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		22.969.206	22.625.745
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>1.668</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>22.969.206</u>	<u>22.627.413</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>2.238.567</u>	<u>2.231.645</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>2.238.567</u>	<u>2.231.645</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>25.207.773</u>	<u>24.859.058</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		27.613	30.427
Andre tilgodehavender		<u>247.824</u>	<u>32.678</u>
Tilgodehavender		<u>275.437</u>	<u>63.105</u>
Værdipapirer		<u>67.332</u>	<u>59.861</u>
Værdipapirer		<u>67.332</u>	<u>59.861</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>342.769</u>	<u>122.966</u>
Aktiver i alt		<u><u>25.550.542</u></u>	<u><u>24.982.024</u></u>

Balance 30. juni 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.081.852	3.875.734
Egenkapital		<u>4.206.852</u>	<u>4.000.734</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.699.429	11.278.825
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>10.699.429</u>	<u>11.278.825</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	629.000	655.000
Kreditinstitutter		4.124.671	3.296.234
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.000	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.798.395	4.807.905
Skyldigt sambeskatningsbidrag		200.178	156.464
Anden gæld		874.017	768.862
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.644.261</u>	<u>9.702.465</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>21.343.690</u>	<u>20.981.290</u>
Passiver i alt		<u>25.550.542</u>	<u>24.982.024</u>
Oplysning om dagsværdi	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	3.875.734	4.000.734
Årets resultat	0	206.118	206.118
Egenkapital 30. juni 2022	125.000	4.081.852	4.206.852

Noter

	<u>2021/22</u>
	kr.
1 Oplysning om dagsværdi	
Værdipapirer	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>7.471</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>67.332</u>

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	128.324	183.702
Andre finansielle omkostninger	<u>312.370</u>	<u>327.090</u>
	<u>440.694</u>	<u>510.792</u>

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. juli 2021</u>	<u>30. juni 2022</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.933.825</u>	<u>11.328.429</u>	<u>629.000</u>	<u>7.616.000</u>
	<u>11.933.825</u>	<u>11.328.429</u>	<u>629.000</u>	<u>7.616.000</u>

4 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for PSC Aabenraa Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.328. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6-2022 udgør t.kr. 22.969.

Noter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.160 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for selskabets pengeinstitut.

Selskabet har givet pengeinstitut sikkerhed i værdipapirbeholdning på t.kr. 67 og sikkerhed i 2 pantebreve på i alt t.kr. 312, bogført under Andre værdipapirer og kapitalandele.

Selskabet har en uopsigelig lejekontrakt på bygning på lejet grund frem til 31/12 2023, med en årlig leje på t.kr. 64.