

---

# *ApS PSE 38 Nr. 1846*

Kærsangervej 54, 4300 Holbæk

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 19 95 05 49

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 21/6 2024

Hans Ulrich  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for ApS PSE 38 Nr. 1846.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 21. juni 2024

Direktion

Hans Ulrich  
Fabrikant

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i ApS PSE 38 Nr. 1846

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for ApS PSE 38 Nr. 1846 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Ringsted, den 21. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** ApS PSE 38 Nr. 1846  
Kærsangervej 54  
4300 Holbæk  
CVR-nr: 19 95 05 49  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Holbæk

**Direktion** Hans Ulrich

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-15.150</b>	<b>-14.850</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	3.922.498	1.398.472
Finansielle indtægter	3	639.883	576.778
Finansielle omkostninger	4	-188.527	-156.253
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.358.704</b>	<b>1.804.147</b>
Skat af årets resultat	5	-96.580	-103.950
<b>Årets resultat</b>		<b>4.262.124</b>	<b>1.700.197</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.922.498	1.398.472
Overført resultat	-160.374	-198.275
	<b>4.262.124</b>	<b>1.700.197</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	75.675.254	71.752.756
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>75.675.254</b>	<b>71.752.756</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>75.675.254</b>	<b>71.752.756</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		18.744.938	15.602.903
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		779.306	186.734
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.524.244</b>	<b>15.789.637</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.618</b>	<b>15.618</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>19.530.862</b>	<b>15.805.255</b>
<b>Aktiver</b>		<b>95.206.116</b>	<b>87.558.011</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		47.470.129	43.547.631
Overført resultat		38.580.350	38.740.724
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
<b>Egenkapital</b>		<b>87.550.479</b>	<b>83.788.355</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	14.850
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.245.664	3.704.350
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.582	1.582
Selskabsskat		341.886	48.684
Anden gæld		51.505	190
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.655.637</b>	<b>3.769.656</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.655.637</b>	<b>3.769.656</b>
<b>Passiver</b>		<b>95.206.116</b>	<b>87.558.011</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	43.547.631	38.740.724	500.000	83.788.355
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	3.922.498	-160.374	500.000	4.262.124
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>47.470.129</b>	<b>38.580.350</b>	<b>500.000</b>	<b>87.550.479</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje anparten i datterselskaberne Klosterhus Holbæk ApS, Spånnebæk 25 Holbæk ApS og Ahlgade 26 Holbæk ApS.

## 2. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder

Andel af overskud

2023	2022
DKK	DKK
3.922.498	1.398.472
<b>3.922.498</b>	<b>1.398.472</b>

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

2023	2022
DKK	DKK
639.883	576.778
<b>639.883</b>	<b>576.778</b>

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder  
Andre finansielle omkostninger

2023	2022
DKK	DKK
185.685	88.913
2.842	67.340
<b>188.527</b>	<b>156.253</b>

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

2023	2022
DKK	DKK
96.580	103.950
<b>96.580</b>	<b>103.950</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>6. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	28.205.125	28.205.125
Kostpris 31. december	28.205.125	28.205.125
Værdireguleringer 1. januar	43.547.631	42.149.159
Årets resultat	3.922.498	1.398.472
Værdireguleringer 31. december	47.470.129	43.547.631
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>75.675.254</b>	<b>71.752.756</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Klosterhus Holbæk ApS	Holbæk	500.000	100%	10.336.332	639.840
Spånebæk 25 Holbæk ApS	Holbæk	125.000	100%	40.707.463	2.373.066
Ahlgade 26 Holbæk ApS	Holbæk	125.000	100%	24.631.464	909.592
				<b>75.675.259</b>	<b>3.922.498</b>

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK 341.886. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet kautitionerer for datterselskabet Klosterhus Holbæk ApS' bankmellemværender og øvrige forpligtelser overfor banken.

Selskabet kautitionerer for datterselskabet Spånebæk 25 Holbæk ApS' bankmellemværender og øvrige forpligtelser overfor banken.

# Noter til årsregnskabet

## 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ApS PSE 38 Nr. 1846 for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

# Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med . Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Egenkapital

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.