PREBEN SØES SKOUSEN HOLDING ApS

Uglevej 9
8210 Aarhus V

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

21/04/2020

Jens Aage Skousen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 5

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 6
Resultatopgørelse 10
Balance 11
Noter 13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PREBEN SØES SKOUSEN HOLDING ApS Uglevej 9 8210 Aarhus V	
	e-mailadresse:	skousenejendomme@gmail.com
	CVR-nr:	26764874
	Regnskabsår:	01/01/2019 - 31/12/2019

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for PREBEN SØES SKOUSEN HOLDING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aarhus V, den 10/02/2020

Direktion

Henrik Hundebøl Skousen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter
Selskabets aktiviteter består primært i udlejning af investeringsejendomme med henblik på en løbende afkast og fortjeneste ved salg.

Usædvanlige forhold
I årsregnskabet for regnskabsåret 2019 er følgende usædvanlige forhold at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Selskabets driftsaktiviteter er under afvikling, idet ledelsen har besluttet at søge gennemført en kontrolleret afvikling af selskabets ejendomsportefølje. Indregning og måling af aktiver og passiver sker derfor til nettorealisationsværdier.

Selskabets ejendomme er optaget i balancen til skønnede salgsværdier opgjort på basis af en afkastbaseret model. I de tilfælde, hvor der foreligger kendte salgspriser på en given ejendom, er denne dog anvendt.

Ejendomsværdierne er fastsat under hensyntagen til nugældende markedsvilkår og under forudsætning af en kontrolleret salgsproces, der giver et optimalt resultat for selskabet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat på kr. 377.718 anses for tilfredsstillende. Resultatet forslåes disponeret som anført under resultatopgørelsen. Balancen viser en egenkapital på kr. 9.676.331.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt
Ledelsen har besluttet, at selskabet snarest muligt skal opløses efter reglerne om solvent likvidation i selskabsloven. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, men anvendelse af reglerne om indregning, måling og klassifikation er sket under hensyntagen til, at selskabets aktiver og forpligtelser forventes realiseret som følge af likvidationen.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusiv moms og rabatter.

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Ejendomsomkostninger
Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre driftsomkostninger
Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle poster
Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat
Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Investeringsejendomme
Investeringsejendomme indregnes til realisationsværdier med fradrag af handelsomkostninger.

Der er ved værdiansættelsen taget hensyn til passende salgsperiode under hensyntagen til ejendomsmarkedets generelle træghed, ejendommenes karakter og vedligeholdelsesstand.

Der har været anvendt eksterne vurderingsmænd ved fastsættelsen af den forventede realisationsværdi for den overvejende del af selskabets ejendomme. Målingen er i de tilfælde sket til realisationsværdier med forventede handelsomkostninger på 3%.

Øvrige materielle anlægsaktiver
Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til forventede realisationsværdier.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver
Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger
Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger
og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Gældsforpligtelser
Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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 til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger

vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		**558.465**	**988.257**
Personaleomkostninger	1	-99.097	-137.183
Andre driftsomkostninger		366.412	-8.662.379
Resultat af ordinær primær drift		**825.780**	**-7.811.305**
Andre finansielle indtægter		701	712
Øvrige finansielle omkostninger		-448.763	-303.575
Ordinært resultat før skat		**377.718**	**-8.114.168**
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		**377.718**	**-8.114.168**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		377.718	-8.114.168
I alt		**377.718**	**-8.114.168**

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		10.511.900	19.220.550
Materielle anlægsaktiver i alt		**10.511.900**	**19.220.550**
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	115.200
Finansielle anlægsaktiver i alt		**0**	**115.200**
Anlægsaktiver i alt		**10.511.900**	**19.335.750**
Fremstillede varer og handelsvarer		0	25.000
Varebeholdninger i alt		**0**	**25.000**
Andre tilgodehavender		9.703	115.437
Tilgodehavender i alt		**9.703**	**115.437**
Likvide beholdninger		6.803.946	677.975
Omsætningsaktiver i alt		**6.813.649**	**818.412**
Aktiver i alt		**17.325.549**	**20.154.162**

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		3.500.000	3.500.000
Overført resultat		6.176.334	5.798.616
Egenkapital i alt		**9.676.334**	**9.298.616**
Gæld til realkreditinstitutter		550.993	9.033.179
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**550.993**	**9.033.179**
Gæld til realkreditinstitutter		6.125.000	750.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		18.615	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		246.643	14.418
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		316.824	805.274
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		189.705	0
Deposita		201.435	252.675
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**7.098.222**	**1.822.367**
Gældsforpligtelser i alt		**7.649.215**	**10.855.546**
Passiver i alt		**17.325.549**	**20.154.162**

Noter

1. Personaleomkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Løn og gager	52.361	85.000
Skattefri kørselsgodtgørelse	46.736	51.057
Andre omkostninger til social sikring	0	1.126
	99.097	137.183

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.19.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.DKK 6.676 har selskabet givet pant i investeringsejendomme via udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 12.938, hvor den regnskabsmæssige værdi vedrørende de pågældende investeringsejendomme udgør t.DKK 10.447.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1