

PDS-Ejendomme ApS
Engvej 1 1, 7200 Grindsted

CVR-nr. 32 88 95 73

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2023

Preben Seidenschnur
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 for PDS-Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 22. juni 2023

Direktion

Preben Seidenschnur

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i PDS-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PDS-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Skjern, den 22. juni 2023

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Olesen

statsautoriseret revisor
mne43455

Selskabsoplysninger

Selskabet	PDS-Ejendomme ApS Engvej 1 1 7200 Grindsted
	Telefon: 75 31 06 20
	CVR-nr.: 32 88 95 73
	Stiftet: 1. januar 2010
	Hjemsted: Billund
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 13. regnskabsår
Direktion	Preben Seidenschnur
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
Modervirksomhed	Seidenschnur Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af besiddelse og udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 164 t.kr. mod 120 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 84 t.kr. mod 51 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PDS-Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i den periode, indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og drift af udlejningsejendom.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af finansielle forpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter PDS-Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	163.815	120.149
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.041	-16.041
Resultat før finansielle poster	147.774	104.108
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	221	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-39.315	-38.124
Resultat før skat	108.680	65.984
2 Skat af årets resultat	-24.682	-14.824
Årets resultat	83.998	51.160
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	83.998	51.160
Disponeret i alt	83.998	51.160

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>2.260.459</u>	<u>2.276.500</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.260.459</u>	<u>2.276.500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.260.459</u>	<u>2.276.500</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	47.899	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>5.176</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>47.899</u>	<u>5.176</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>47.899</u>	<u>5.176</u>
	Aktiver i alt	<u>2.308.358</u>	<u>2.281.676</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.121.459	1.037.461
Egenkapital i alt	<u>1.201.459</u>	<u>1.117.461</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	134.300	123.500
Hensatte forpligtelser i alt	<u>134.300</u>	<u>123.500</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	693.943	747.945
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>693.943</u>	<u>747.945</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	55.025	54.971
Gæld til pengeinstitutter	97.694	88.361
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.557	17.976
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.113	16.960
Selskabsskat	13.882	0
Anden gæld	84.385	114.502
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>278.656</u>	<u>292.770</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>972.599</u>	<u>1.040.715</u>
Passiver i alt	<u>2.308.358</u>	<u>2.281.676</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	986.301	1.066.301
Årets overførte overskud eller underskud	0	51.160	51.160
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	1.037.461	1.117.461
Årets overførte overskud eller underskud	0	83.998	83.998
	<u>80.000</u>	<u>1.121.459</u>	<u>1.201.459</u>

Noter

	2022	2021
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	329	516
Andre finansielle omkostninger	38.986	37.608
	39.315	38.124
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	13.882	-5.176
Årets regulering af udskudt skat	10.800	20.000
	24.682	14.824
	31/12 2022	31/12 2021
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	2.457.141	2.457.141
Kostpris 31. december	2.457.141	2.457.141
Afskrivninger 1. januar	-180.641	-164.600
Årets afskrivninger	-16.041	-16.041
Afskrivninger 31. december	-196.682	-180.641
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.260.459	2.276.500
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Af den langfristede gæld til realkreditinstitutter forfalder 464 t.kr. efter 5 år fra statustidspunktet.		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 761 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.260 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		

Noter

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Seidenschnur Holding ApS som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.