



PS Estate ApS

Teglvangenget 76
9560 Hadsund
CVR-nr. 36896876

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
13.06.2024

Flemming Nørgaard
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2023	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PS Estate ApS
Teglvangenget 76
9560 Hadsund

CVR-nr.: 36896876
Hjemsted: Mariagerfjord
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Flemming Nørgaard, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for PS Estate 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. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 13.06.2024

Direktion

Flemming Nørgaard

adm. dir.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i PS Estate ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PS Estate ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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

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

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.

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

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

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 13.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 128 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer på 67 t.kr. før skat.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		226.460	364.446
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		66.685	(473.422)
Driftsresultat		293.145	(108.976)
Andre finansielle indtægter	1	87.504	88.073
Andre finansielle omkostninger	2	(215.323)	(164.143)
Resultat før skat		165.326	(185.046)
Skat af årets resultat		(37.511)	39.577
Årets resultat		127.815	(145.469)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		127.815	(145.469)
Resultatdisponering		127.815	(145.469)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		9.625.000	9.345.000
Materielle aktiver	3	9.625.000	9.345.000
Anlægsaktiver		9.625.000	9.345.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.836.764	2.943.194
Andre tilgodehavender		14.394	6.712
Periodeafgrænsningsposter		14.218	13.121
Tilgodehavender		2.865.376	2.963.027
Likvide beholdninger		43.600	162.741
Omsætningsaktiver		2.908.976	3.125.768
Aktiver		12.533.976	12.470.768

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		4.698.820	4.571.005
Egenkapital		4.748.820	4.621.005
Udskudt skat		963.980	938.591
Hensatte forpligtelser		963.980	938.591
Gæld til realkreditinstitutter		6.416.091	6.486.734
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.416.091	6.486.734
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	77.061	84.739
Deposita		171.271	177.570
Leverandører af varer og tjenesteydelser		55.566	69.080
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		89.065	38.030
Skyldige sambeskatningsbidrag		12.122	53.856
Periodeafgrænsningsposter		0	1.163
Kortfristede gældsforpligtelser		405.085	424.438
Gældsforpligtelser		6.821.176	6.911.172
Passiver		12.533.976	12.470.768
Dagsværdioplysninger	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	4.571.005	4.621.005
Årets resultat	0	127.815	127.815
Egenkapital ultimo	50.000	4.698.820	4.748.820

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	87.426	88.073
Renteindtægter i øvrigt	78	0
	87.504	88.073

2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	166.367	114.597
Øvrige finansielle omkostninger	48.956	49.546
	215.323	164.143

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	5.985.768
Tilgange	213.315
Kostpris ultimo	6.199.083
Dagsværdireguleringer primo	3.359.232
Årets dagsværdireguleringer	66.685
Dagsværdireguleringer ultimo	3.425.917
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.625.000

Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendom på 326 m2 beliggende i Brønderslev samt en kombineret bolig- og erhvervsejendom på 827 m2 beliggende i Randers. Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkast er anvendt:

- Boligejendom beliggende i Brønderslev 6,25% (6,25% pr. 31.12.2022)
- Bolig- og erhvervsejendom beliggende i Randers 6,61% (6,32% pr. 31.12.2022)

Følsomhed:

- For boligejendom beliggende i Brønderslev vil en ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point henholdsvis reducere dagsværdien med 183 t.kr. og øge dagsværdien med 215 t.kr.
- For bolig- og erhvervsejendom beliggende i Randers vil en ændring af afkastkravet på +/- 0,5% point henholdsvis reducere dagsværdien med 502 t.kr. og øge dagsværdien med 585 t.kr.

- Ejendommen beliggende i Brønderslev har et tomt lejemål pr. 31.12.2023
- Ejendommen beliggende i Randers har to tomme lejemål pr. 31.12.2023
- Den årlige leje udgør 819 kr./m² for boligejendom beliggende i Brønderslev og 827 kr./m² for ejendom beliggende i Randers.
- Boligejendom beliggende i Brønderslev er værdiansat til 7.592 kr./m² og bolig- og erhvervsjendom beliggende i Randers er værdiansat til 8.646 kr./m².

Der er ikke benyttet ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdier.

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	77.061	84.739	6.416.091	6.058.365
	77.061	84.739	6.416.091	6.058.365

5 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	9.625.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	66.685

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med F.N. Holding, Hadsund ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.100 t.kr. og nom 385 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.625 t.kr.

Selskabets ejendomme er stillet til sikkerhed for søsterselskabet Flemming Nørgaard Invest ApS' og PS Estate A/S' mellemværende med Spar Nord Bank A/S. Nettogæld udgør 2.260 t.kr. pr. 31.12.2023 med et kreditmaks på 2.500 t.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 resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter (periodisering).

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 ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.

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 sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.