

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Ronde

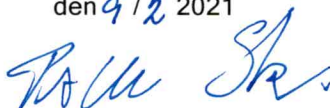
Østeralle 8  
Ebeltoft

**PS Ejendomme Aarhus ApS**

**Vestergade 43A, 1.sal  
8000 Aarhus C**

**ÅRSRAPPORT  
2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9/2 2021



Dirigent

Medlem af:

**CVR-nr. 37 83 69 90**



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR. 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. november 2019 - 31. oktober 2020

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. november 2019 - 31. oktober 2020 for PS Ejendomme Aarhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 9/2 2021

Direktion



Palle Skov Sørensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i PS Ejendomme Aarhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PS Ejendomme Aarhus ApS for perioden 1. november 2019 - 31. oktober 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Ebeltoft, den 9/2 2021

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646



René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne33710

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	PS Ejendomme Aarhus ApS Vestergade 43A, 1.sal 8000 Aarhus C
	CVR-nr: 37 83 69 90
	Stiftet: 29. juni 2016
	Regnskabsår: 1. november - 31. oktober
<b>Direktion</b>	Palle Skov Sørensen
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab Østeralle 8 8400 Ebeltoft

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejningsvirksomhed.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets driftsresultatet er som forventet og vurderes af være tilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at kapitalejer fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Jeg forventer, at dette vil ske. Jeg henviser til note 1 i årsregnskabet.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for PS Ejendomme Aarhus ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter, huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres 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.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	25 år	90%

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den aktuelle skattesats.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

### 1. november - 31. oktober

Note	2019/20	2018/19
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>102.489</b>	<b>74.963</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.720	-2.720
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>99.769</b>	<b>72.243</b>
Andre finansielle omkostninger	-49.611	-52.058
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>50.158</b>	<b>20.185</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>50.158</b>	<b>20.185</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	50.158	20.185
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>50.158</b>	<b>20.185</b>

Balance 31. oktober  
AKTIVER

Note	2020	2019
Grunde og bygninger	674.560	677.280
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>674.560</b>	<b>677.280</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>674.560</b>	<b>677.280</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>674.560</b>	<b>677.280</b>

**Balance 31. oktober**  
**PASSIVER**

Note	2020	2019
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-637.799	-687.957
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>-587.799</b>	<b>-637.957</b>
Kreditinstitutter	384.213	456.068
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	6.230
Anden gæld	30.383	50.392
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	847.763	802.547
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.262.359</b>	<b>1.315.237</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.262.359</b>	<b>1.315.237</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>674.560</b>	<b>677.280</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

2019/20      2018/19

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har negativ egenkapitalen. Selskabet er aflagt under forudsætningen om fortsat drift. Betingelserne herfor er, at selskabets kreditgiver fastholder nuværende kreditfaciliteter og kapitalejeren understøtter selskabet.

Kapitalejer forudsættes at understøtte selskabet, dette gøres ved fortsat at kautionere for selskabets kreditfaciliteter. På baggrund heraf forventes det, at banken fastholder kreditrammerne. Ledelsens forventer, at alle betingelserne overfor vil blive opfyldt, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætningen om fortsat drift.

	1/11 2019	Forslag til resultatdis- ponering	31/10 2020
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	-687.957	50.158	-637.799
	<u>-637.957</u>	<u>50.158</u>	<u>-587.799</u>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerforeningen har tinglyst pantebrev på t.kr. 82 i selskabets grunde og bygninger. Ejendommenes bogførte værdi udgør t.kr. 674.