

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

**PS Ejendomme Aarhus ApS**

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

**ÅRSRAPPORT  
2018/19**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27/3 2020

---

Palle Skov Sørensen  
Dirigent

Medlem af:



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs

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



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. november 2018 - 31. oktober 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. november 2018 - 31. oktober 2019 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 27/3 2020

### 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 2018 - 31. oktober 2019 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 27/3 2020

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne33710

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

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

**Direktion**

Palle Skov Sørensen

**Revisor**

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Østeralle 8  
8400 Ebeltøft

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejningsvirksomhed.

Tidligere aktivitet med import og salg af energidrik er stoppet i regnskabsåret 2017-18.

### 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 2018/19 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

Nettoomsætningen, for sidste regnskabsår, ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### 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 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.

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. 13.800 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

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

### 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 gælds metode 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, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. november - 31. oktober

Note	2018/19	2017/18
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>74.963</b>	<b>-56.670</b>
2 Personaleomkostninger	0	-12.898
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.720	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>72.243</b>	<b>-69.568</b>
Andre finansielle omkostninger	-52.058	-26.463
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>20.185</b>	<b>-96.031</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>20.185</b>	<b>-96.031</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	20.185	-96.031
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>20.185</b>	<b>-96.031</b>

**Balance 31. oktober**  
**AKTIVER**

Note	2019	2018
Grunde og bygninger	677.280	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>677.280</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>677.280</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	20.159
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	10.000
<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>30.159</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>0</b>	<b>30.159</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>677.280</b>	<b>30.159</b>

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

Note	2019	2018
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-687.957	-708.142
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>-637.957</b>	<b>-658.142</b>
Kreditinstitutter	456.068	665.305
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.230	0
Anden gæld	50.392	22.996
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	802.547	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.315.237</b>	<b>688.301</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.315.237</b>	<b>688.301</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>677.280</b>	<b>30.159</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

2018/19      2017/18

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Selskabet har negativ egenkapitalen. Selskabet er aflagt under forudsætningen om fortsat drift. Betingelserne herfor er, at selskabet får en overskudsgivende aktivitet, kreditgiver fastholder nuværende kreditfaciliteter og kapitalejeren understøtter selskabet. Selskabet har afviklet den underskudsgivende del af aktiviteten og der er tilført selskabet ny udlejningsaktivitet. 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.

### 2 Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget	0	1
Lønninger	0	10.000
Andre omkostninger til social sikring	0	2.898
	<u>0</u>	<u>12.898</u>

### 3 Egenkapital

	1/11 2018	Forslag til resultatdis- ponering	31/10 2019
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	-708.142	20.185	-687.957
	<u>-658.142</u>	<u>20.185</u>	<u>-637.957</u>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerforeningen har tinglyst pantebrev på t.kr. 82 i selskabets grunde og bygninger. Ejendommenes bogførte værdi udgør t.kr. 677.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Palle Skov Sørensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-285854877902

IP: 176.20.xxx.xxx

2020-03-27 08:25:24Z

NEM ID 

## René Ferrer Ruiz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:38751646-RID:70460914

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-03-27 08:32:48Z

NEM ID 

## Palle Skov Sørensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-285854877902

IP: 176.20.xxx.xxx

2020-03-27 08:36:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 66EWO-B85YN-A7NPP-LS4IE-CM85T-V1VA1

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>