

# Plovgaard Ejendomme ApS

Baudersvej 9  
9300 Sæby

CVR-nr. 37 92 32 49

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 12. april 2024

---

Vidar Plovgaard Pedersen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	5
Balance pr. 31. december 2023	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Plovgaard Ejendomme ApS

---

### **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Plovgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sæby, den 12. april 2024

### **Direktion**

Vidar Plovgaard Pedersen  
direktør

## Plovgaard Ejendomme ApS

---

### Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

#### *Til kapitalejeren i Plovgaard Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Plovgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 12. april 2024

ATTIRI  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 33 35 79 66

Jesper Ovesen  
Statsautoriseret revisor  
mne28659

## Plovgaard Ejendomme ApS

---

### Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Plovgaard Ejendomme ApS  
Baudersvej 9  
9300 Sæby

CVR-nr.: 37 92 32 49

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 10. august 2016

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: Frederikshavn

**Direktion**

Vidar Plovgaard Pedersen, direktør

**Revisor**

ATTIRI  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
K. Christensens Vej 6, st., tv.  
9200 Aalborg SV

## Plovgaard Ejendomme ApS

---

### Ledelsesberetning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Plovgaard Ejendomme ApS

---

### Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>66.875</b>	<b>52.448</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>66.875</b>	<b>52.448</b>
Finansielle omkostninger		<u>-15.965</u>	<u>-7.716</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>50.910</b>	<b>44.732</b>
Skat af årets resultat		<u>-11.200</u>	<u>-10.611</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>39.710</u></b>	<b><u>34.121</u></b>
Overført resultat		<u>39.710</u>	<u>34.121</u>
		<b><u>39.710</u></b>	<b><u>34.121</u></b>

## Plovgaard Ejendomme ApS

---

### Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	1	<u>1.413.636</u>	<u>1.413.636</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>1.413.636</u></b>	<b><u>1.413.636</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>1.413.636</u></b>	<b><u>1.413.636</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.789</u>	<u>12.233</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>2.789</u>	<u>12.233</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>1.416.425</u></u></b>	<b><u><u>1.425.869</u></u></b>



## Plovgaard Ejendomme ApS

### Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		341.572	301.862
<b>Egenkapital</b>		<b>391.572</b>	<b>351.862</b>
Hensættelse til udskudt skat		10.489	10.489
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>10.489</b>	<b>10.489</b>
Gæld til realkreditinstitutter		664.334	726.596
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>664.334</b>	<b>726.596</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	66.000	66.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.000	21.788
Gæld til tilknyttede virksomheder		234.330	207.023
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.000	6.000
Selskabsskat		11.200	10.611
Anden gæld		25.500	25.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>350.030</b>	<b>336.922</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.014.364</b>	<b>1.063.518</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.416.425</b>	<b>1.425.869</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Plovgaard Ejendomme ApS

---

### Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	301.862	351.862
Årets resultat	0	39.710	39.710
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>341.572</b>	<b>391.572</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## Plovgaard Ejendomme ApS

---

### Noter

	<u>2023</u>
	DKK
<b>1 Oplysning om dagsværdi</b>	
<b>Investeringsejendomme</b>	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>1.413.636</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.413.636</u>

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>792.596</u>	<u>730.334</u>	<u>66.000</u>	<u>412.000</u>
	<u><b>792.596</b></u>	<u><b>730.334</b></u>	<u><b>66.000</b></u>	<u><b>412.000</b></u>

## Noter

### 3 Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendomme er optaget til vurderet dagsværdi, som er fastlagt med baggrund i følgende forudsætninger:

Ejendommen er optaget til en værdi på t.kr. 1.413.

Dagsværdierne er fastlagt på grundlag af en budgetteret nettolejeindtægt for 2024 på t.kr. 108. Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 5,5 %, som med baggrund i markedssituation og tilgængelighed af lejere vurderes pålidelig. Ejendommen er beliggende centralt i Nibe.

Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med foretagelse af vurdering af dagsværdi af grunde og bygninger og denne usikkerhed er forbundet med usikkert marked for fast ejendom, samt usikkerhed om muligheder for finansiering af fast ejendom. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,50% vil påvirke ejendommens vurderede dagsværdi med hhv ca. t.kr. -118 og ca. t.kr. +141.

Værdiansættelsen af investerings ejendom har væsentlig indflydelse på egenkapital og finansielle stilling og en anden vurdering af værdien af grunde og bygninger kan/vil have en væsentlig indvirkning på selskabets egenkapital og finansielle stilling.

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Plovgaard Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

Selskabet har derudover ingen eventualforpligtelser.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 742, er der givet pant i selskabets investerings ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 1.413.

Derudover er der udstedet afgiftspantebreve på t.kr. 113 i selskabets investerings ejendom.

Herudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Plovgaard Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge visse anbefalinger i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

##### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommen er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## Noter

### 6 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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisation sværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisation sværdi.



## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Vidar Plovgaard Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Vidar Plovgaard Pedersen

Direktør

ID: 3dd67586-8b2a-4481-8f21-b846120cfaa3

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2024 kl.: 14:48:44

Underskrevet med MitID



## Jesper Ovesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Ovesen

Revisor

ID: 8d501217-56d0-4589-903b-6ba30da5ba0c

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2024 kl.: 14:54:07

Underskrevet med MitID



## Vidar Plovgaard Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Vidar Plovgaard Pedersen

Dirigent

ID: 3dd67586-8b2a-4481-8f21-b846120cfaa3

Tidspunkt for underskrift: 12-04-2024 kl.: 15:02:26

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 693e23zzxpg251700870

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).