

Plovgaard Ejendomme ApS

Baudersvej 9
9300 Sæby

CVR-nr. 37 92 32 49

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den

Vidar Plovgaard Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	10
Balance pr. 31. december 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktion

Vidar Plovgaard Pedersen
direktør

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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 revisoreres 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

ATTIRI
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 33 35 79 66

Jesper Ovesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 28659

Plovgaard Ejendomme ApS

Selskabsoplysninger

Selskabet	Plovgaard Ejendomme ApS Baudersvej 9 9300 Sæby
	CVR-nr.: 37 92 32 49
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	Stiftet: 10. august 2016
	Regnskabsår: 6. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Plovgaard Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

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 hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsejendommens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 netto-realiseringsværdi.

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 netto-realiseringsværdi.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Bruttofortjeneste		52.448	71.660
Resultat før finansielle poster		52.448	71.660
Finansielle omkostninger		<u>-7.716</u>	<u>-7.072</u>
Resultat før skat		44.732	64.588
Skat af årets resultat		<u>-10.611</u>	<u>-14.769</u>
Årets resultat		<u>34.121</u>	<u>49.819</u>
Overført resultat		<u>34.121</u>	<u>49.819</u>
		<u>34.121</u>	<u>49.819</u>

Plovgaard Ejendomme ApS

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>1.413.636</u>	<u>1.413.636</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.413.636</u>	<u>1.413.636</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.413.636</u>	<u>1.413.636</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>10.138</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>10.138</u>
Likvide beholdninger		<u>12.233</u>	<u>8.211</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>12.233</u>	<u>18.349</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.425.869</u></u>	<u><u>1.431.985</u></u>

Plovgaard Ejendomme ApS

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>301.862</u>	<u>267.741</u>
Egenkapital		<u>351.862</u>	<u>317.741</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>10.489</u>	<u>10.489</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>10.489</u>	<u>10.489</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>726.596</u>	<u>789.231</u>
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>726.596</u>	<u>789.231</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	66.000	66.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.787	16.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		207.024	192.255
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.000	0
Selskabsskat		10.611	14.769
Anden gæld		<u>25.500</u>	<u>25.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>336.922</u>	<u>314.524</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.063.518</u>	<u>1.103.755</u>
Passiver i alt		<u>1.425.869</u>	<u>1.431.985</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Plovgaard Ejendomme ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	267.741	317.741
Årets resultat	0	34.121	34.121
Egenkapital 31. december 2022	50.000	301.862	351.862

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

Plovgaard Ejendomme ApS

Noter

	<u>2022</u>			
	kr.			
1 Oplysning om dagsværdi				
 Investeringsejendomme				
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	Gæld		
	1. januar 2022	31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>855.231</u>	<u>792.596</u>	<u>66.000</u>	<u>478.000</u>
	<u>855.231</u>	<u>792.596</u>	<u>66.000</u>	<u>478.000</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 2023 på t.kr. 78. 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 (Administrations selskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har derudover ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 793, er der givet pant i selskabets investerings ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 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.

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: 06-06-2023 kl.: 19:02:33

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: 06-06-2023 kl.: 19:02:33

Underskrevet med MitID



Jesper Ovesen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jesper Ovesen - statsautoriseret revisor

Revisor

ID: 1294222641650

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 06-06-2023 kl.: 19:33:45

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 04516d7fJmWU250128520

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.