

PS Ejendomme Gørding ApS
GI Møllevvej 4
6690 Gørding

CVR-nr: 40 00 09 84

ÅRSRAPPORT
1. juli 2021 - 30. juni 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/11 2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for PS Ejendomme Gørding ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gørding, den 25. november 2022

Direktion

Peter Sørensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i PS Ejendomme Gørding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PS Ejendomme Gørding ApS for perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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.

Haderslev, den 25. november 2022

CKF Revision ApS
Godkendt revisionsfirma
CVR-nr.: 31782139

Carsten Feidenhansl
registreret revisor
mne15253

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PS Ejendomme Gørding ApS GI Møllevvej 4 6690 Gørding
	CVR-nr.: 40 00 09 84 Stiftet: 6. november 2018 Kommune: Esbjerg Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Peter Sørensen
Revisor	CKF Revision ApS Godkendt revisionsfirma Norgesvej 51A 6100 Haderslev
Ejerforhold	MS Holding Agerskov ApS, Gørdingvej 5, 6740 Bramming PS Holding Agerskov ApS, GI Møllevvej 4, 6690 Gørding
Væsentligste aktivitet	Selskabets formål er formål er at investere i fast ejendom til udlejning samt andet efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har været investering og udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er som hovedregel medtaget til vurderinger beregnet ud fra en afkastmodel med forrentning i niveauet 8,0% og vurderet ud fra beliggenhed samt ejendomstype. Det er ledelsens opfattelse, at de forudsætninger, som er lagt til grund for værdiansættelserne, afspejler markedsforholdene og ejendommenes markedsværdi.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for forventet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

	2021/22	2021 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	243.482	32
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-2
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	243.482	30
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	238.812	0
DRIFTSRESULTAT	482.294	30
Andre finansielle indtægter.....	464	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.896	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-37.892	0
Andre finansielle omkostninger	-88.598	-18
RESULTAT FØR SKAT	358.164	12
3 Skat af årets resultat	-81.528	-4
ÅRETS RESULTAT	276.636	8
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	276.636	8
DISPONERET I ALT	276.636	8

BALANCE PR. 30. JUNI 2022

AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
4 Grunde og bygninger.....	6.600.000	1.622
Materielle anlægsaktiver	6.600.000	1.622
ANLÆGSAKTIVER	6.600.000	1.622
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	76.896	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	13.136	0
Andre tilgodehavender	2.002	0
Periodeafgrænsningsposter	13.468	0
Tilgodehavender	105.502	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	42.500	0
Værdipapirer og kapitalandele	42.500	0
Likvide beholdninger	0	276
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	148.002	276
AKTIVER.....	6.748.002	1.898

BALANCE PR. 30. JUNI 2022

PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital	40.000	40
Overført resultat	284.935	8
EGENKAPITAL	324.935	48
Hensættelse til udskudt skat	94.200	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	94.200	0
Prioritetsgæld	3.408.385	1.170
Kreditinstitutter	516.382	436
Deposita	127.400	39
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.665.804	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	100
5 Langfristede gældsforpligtelser	5.717.971	1.745
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	215.691	87
Kreditinstitutter	264.532	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.250	6
Skyldigt sambeskatningsbidrag	4.543	5
Anden gæld	35.283	7
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	77.597	0
Kortfristede gældsforpligtelser	610.896	105
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.328.867	1.850
PASSIVER	6.748.002	1.898
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	40.000	1
Kontant kapitaludvidelse.....	0	39
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40
Overført resultat, primo.....	8.299	0
Årets resultat.....	276.636	8
Overført resultat ultimo	284.935	8
EGENKAPITAL.....	324.935	48

NOTER

	2021/22	2021 kr. 1000
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote)	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger.....	0	2
	<u>0</u>	<u>2</u>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	0	2
	<u>0</u>	<u>2</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	-12.672	4
Regulering af udskudt skat, investeringsaktiver	94.200	0
	<u>-12.672</u>	<u>4</u>
Skat af årets resultat i alt	81.528	4
	<u>81.528</u>	<u>4</u>

NOTER

4 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8,0% pr. 30. juni 20221. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 400 tkr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Årets dagsværdiregulering udgør 239 tkr.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.232.567	3.598.075	189.690	2.650.123
Kreditinstitutter	461.343	542.383	26.001	142.823
Deposita	39.000	127.400	0	127.400
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.665.804	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	100.250	0	0	0
	<u>1.833.160</u>	<u>5.933.662</u>	<u>215.691</u>	<u>2.920.346</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden PS Holding Agerskov ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 3.678.134 kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger som er bogført til en værdi pr. 30. juni 2022 på 6.600.000 kr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut 286.050 kr. er der afgivet ejerpantebrev for nom. 700.000 kr. i ovennævnte grunde og bygninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for PS Ejendomme Gørding ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Omlægning af regnskabsår

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. juli 2021 - 30. juni 2022. Som sammenligningstal er perioden 1. januar til 30. juni 2021 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, årets sambeskatningsbidrag 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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

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

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene 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 afskrivning på investeringsejendommene.

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.

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 acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

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

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

Peter Østergård Sørensen

Direktør

Serienummer: 62eaaa88-b835-4c26-8b49-8a5dff55506e

IP: 193.3.xxx.xxx

2022-11-29 09:54:43 UTC



Carsten Feidenhansl

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31782139-RID:53950007

IP: 212.130.xxx.xxx

2022-11-29 10:00:14 UTC



Peter Østergård Sørensen

Dirigent

Serienummer: 62eaaa88-b835-4c26-8b49-8a5dff55506e

IP: 193.3.xxx.xxx

2022-11-29 10:10:51 UTC



Penneo dokumentnøgle: FFSQS-H6LEO-3SM8T-PMQQA-D2WFP-ISEB2

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 tidsstemplet 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>. 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>