

**PS Huse ApS**  
**Uranusvænget 19, 6710 Esbjerg V**

**CVR-nr. 40 97 75 97**

**Årsrapport**

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2022.

---

Per Kornelius Holm Iversen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for PS Huse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 15. marts 2022

### Direktion

Per Kornelius Holm Iversen

### Bestyrelse

Michael Kvist  
formand

Jesper Skak Kristensen

Per Kornelius Holm Iversen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i PS Huse ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for PS Huse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisoreres 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.

Skjern, den 15. marts 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Olesen  
statsautoriseret revisor  
mne43455

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	PS Huse ApS Uranusvænget 19 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 40 97 75 97
	Stiftet: 2. december 2019
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021 2. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Michael Kvist, formand Jesper Skak Kristensen Per Kornelius Holm Iversen
<b>Direktion</b>	Per Kornelius Holm Iversen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern
<b>Kapitalinteresse</b>	Skak Byg og Montage ApS, Ringkøbing-Skjern

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i, samt udleje af ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 527.997 kr. mod 12.032 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 213.232 kr. mod 50.030 kr. sidste år. Egenkapitalen udgør kr. 698.912 kr. mod 485.680 kr. sidste år.

Den samlede ansvarlige kapital i selskabet ultimo 2021 udgør kr. 3.533.912 kr.

Selskabet har brugt året på at strukturere selskabet til fremtidig vækst. Dette har krævet omlægninger og investeringer, der sikrer såvel en solid balance som differentieret forretningsgrundlag.

Med udgangspunkt heri, anses resultatet for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for PS Huse ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Nettoomsætning som omfatter desuden lejeindtægter der indregnes i den periode lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	30-33 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år



## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Nettoopskrivning af kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresse.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser i forhold til kostpris.

### 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 og for betalte acontoskatter.

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 nettorealisationseværdi.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/1 2021 - 31/12 2021	2/12 2019 - 31/12 2020
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>527.997</b>	<b>12.032</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-76.046	-12.780
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>451.951</b>	<b>-748</b>
Indtægt af kapitalinteresse	6.547	0
Andre finansielle indtægter	0	120.000
Øvrige finansielle omkostninger	-166.783	-53.061
<b>Resultat før skat</b>	<b>291.715</b>	<b>66.191</b>
Skat af årets resultat	-78.483	-16.161
<b>Årets resultat</b>	<b>213.232</b>	<b>50.030</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.547	0
Overføres til overført resultat	206.685	50.030
<b>Disponeret i alt</b>	<b>213.232</b>	<b>50.030</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Grunde og bygninger	6.850.999	3.728.667
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.310	21.747
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.867.309</u>	<u>3.750.414</u>
2 Kapitalinteresse	256.547	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>256.547</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.123.856</u></b>	<b><u>3.750.414</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Fremstillede varer og handelsvarer	3.003.391	0
Varebeholdninger i alt	<u>3.003.391</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	520.979	0
Andre tilgodehavender	319.172	399.820
Periodeafgrænsningsposter	340.000	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.180.151</u>	<u>399.820</u>
Likvide beholdninger	146.492	105.729
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.330.034</u></b>	<b><u>505.549</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.453.890</u></b>	<b><u>4.255.963</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2021	2020
Note	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	60.000	60.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.547	0
Overført resultat	632.365	425.680
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>698.912</u></b>	<b><u>485.680</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.190	189
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.190</u></b>	<b><u>189</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Ansvarlig lånekapital	2.835.000	585.000
4 Gæld til realkreditinstitutter	3.112.312	2.729.837
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.947.312</u>	<u>3.314.837</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	90.618	100.535
Gæld til pengeinstitutter	2.350.453	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	556.387	338.750
Selskabsskat	75.482	15.972
Anden gæld	1.731.536	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.804.476</u>	<u>455.257</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>10.751.788</u></b>	<b><u>3.770.094</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.453.890</u></b>	<b><u>4.255.963</u></b>

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6 **Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de</b>	<b>Overført re- sultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 2. december 2019	40.000	0	0	40.000
Omkostninger ved stiftelse og kapitalforhøjelse	0	0	-4.350	-4.350
Kapitalforhøjelse	20.000	0	380.000	400.000
Resultatandel	0	0	50.030	50.030
Egenkapital 1. januar 2021	60.000	0	425.680	485.680
Resultatandel	0	6.547	206.685	213.232
	<b>60.000</b>	<b>6.547</b>	<b>632.365</b>	<b>698.912</b>

## Noter

### 1. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar	3.736.010	27.184
Tilgang	<u>3.192.941</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>6.928.951</u></b>	<b><u>27.184</u></b>
Afskrivninger 1. januar	7.343	5.437
Årets afskrivninger	<u>70.609</u>	<u>5.437</u>
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b><u>77.952</u></b>	<b><u>10.874</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>6.850.999</u></b>	<b><u>16.310</u></b>

31/12 2021

31/12 2020

### 2. Kapitalinteresse

Tilgang i årets løb	<u>250.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>250.000</u></b>	<b><u>0</u></b>
Årets resultat	<u>6.547</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>6.547</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>256.547</u></b>	<b><u>0</u></b>

#### Kapitalinteresse:

	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Skak Byg og Montage ApS	Ringkøbing-Skjern	30 %

### 3. Ansvarlig lånekapital

Ansvarlig lånekapital i alt	2.835.000	585.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Ansvarlig lånekapital</b>	<b><u>2.835.000</u></b>	<b><u>585.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>



## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.202.930	2.830.372
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-90.618</u>	<u>-100.535</u>
	<b><u>3.112.312</u></b>	<b><u>2.729.837</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.808.752</u>	<u>519.632</u>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.203 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.251 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 3.545 t.kr.		
<b>6. Eventualposter</b>		
Ingen.		