

## **PS Ejendomme Næstved ApS**

**Ringstedgade 30  
4700 Næstved**

**CVR-nr. 42 29 86 62**

### **Årsrapport for 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. februar 2022

---

Pia Schou Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledespåtegning                                 | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                            | 3           |
| Ledelsesberetning                              | 4           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab</b>                             |             |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 5           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december     | 9           |
| Balance 31. december                           | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                           | 12          |
| Noter  | 13          |

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 13. april - 31. december 2021 for PS Ejendomme Næstved ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 13. april - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Næstved, den 25. februar 2022

### **Direktion**

Pia Schou Hansen  
direktør

Sofie Sjøbeck Bungaard Rand  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i PS Ejendomme Næstved ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for PS Ejendomme Næstved ApS for regnskabsåret 13. april - 31. december 2021 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 revisors 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.

Næstved, den 25. februar 2022

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 48 02 54

Martin Bech Ø. Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34465

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

PS Ejendomme Næstved ApS  
Ringstedgade 30  
4700 Næstved

CVR-nr.: 42 29 86 62

Regnskabsperiode: 13. april - 31. december 2021

Hjemsted: Næstved

### Direktion

Pia Schou Hansen, direktør  
Sofie Sjøbeck Bungaard Rand, direktør

### Revisor

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Marskvej 27A  
4700 Næstved

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 10.783, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 29.217.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for PS Ejendomme Næstved ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2021 er selskabets første regnskabsperiode.

### **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 og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel 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

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

|                  | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|------------------|-----------------|------------------|
| Øvrige bygninger | 50 år           | 99 %             |

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **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.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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.

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 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 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 nettorealiseringsværdi.

## 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

|   | <u>Note</u> | <u>2021</u><br>kr.           |
|---|-------------|------------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |             | <b>98.708</b>                |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 1           | <u>-29.879</u>               |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |             | <b>68.829</b>                |
| Finansielle omkostninger  | 2           | <u>-73.716</u>               |
| <b>Resultat før skat</b>  |             | <b>-4.887</b>                |
| Skat af årets resultat  | 3           | <u>-5.896</u>                |
| <b>Årets resultat</b>   |             | <b><u><u>-10.783</u></u></b> |
| <br>  |             |                              |
| Overført resultat   |             | <u>-10.783</u>               |
|   |             | <b><u><u>-10.783</u></u></b> |

## Balance 31. december

|                                 | <u>Note</u> | <u>2021</u><br>kr.             |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                                |
| Grunde og bygninger             |             | <u>3.853.769</u>               |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 4           | <u><b>3.853.769</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u><b>3.853.769</b></u>        |
| Andre tilgodehavender           |             | <u>21.962</u>                  |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u><b>21.962</b></u>           |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u><b>89.860</b></u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <u><b>111.822</b></u>          |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <u><u><b>3.965.591</b></u></u> |

## Balance 31. december

|  | <u>Note</u> | <u>2021</u><br>kr.             |
|--|-------------|--------------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                                |
| Virksomhedskapital                                 |             | 40.000                         |
| Overført resultat                                  |             | <u>-10.783</u>                 |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>29.217</u></b>           |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | <u>2.439.179</u>               |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5           | <b><u>2.439.179</u></b>        |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 85.807                         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 25.985                         |
| Gæld til associerede virksomheder                  |             | 1.230.000                      |
| Selskabsskat                                       |             | 5.896                          |
| Anden gæld   |             | 34.707                         |
| Deposita   |             | <u>114.800</u>                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>1.497.195</u></b>        |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>3.936.374</u></b>        |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u><u>3.965.591</u></u></b> |

## Egenkapitalopgørelse

|   | Virksomheds-<br>kapital | Overført resul-<br>tat | I alt         |
|---|-------------------------|------------------------|---------------|
| Egenkapital 1. januar 2021                      | 0                       | 0                      | 0             |
| Årets resultat                                  | 0                       | -10.783                | -10.783       |
| Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse | 40.000                  | 0                      | 40.000        |
| <b>Egenkapital 31. december 2021</b>            | <b>40.000</b>           | <b>-10.783</b>         | <b>29.217</b> |

## Noter

### 1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

|  |               |
|--|---------------|
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver | 29.879        |
|  | <u>29.879</u> |

### 2 Finansielle omkostninger

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Andre finansielle omkostninger | 73.716        |
|                                | <u>73.716</u> |

### 3 Skat af årets resultat

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Årets aktuelle skat | 5.896        |
|                     | <u>5.896</u> |

### 4 Materielle anlægsaktiver

|  |                          |
|--|--------------------------|
|  | Grunde og byg-<br>ninger |
| Kostpris 1. januar 2021                        | 0                        |
| Tilgang i årets løb                            | 3.883.648                |
| Kostpris 31. december 2021                     | <u>3.883.648</u>         |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021           | 0                        |
| Årets afskrivninger                            | 29.879                   |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021        | <u>29.879</u>            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b> | <b><u>3.853.769</u></b>  |

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar 2021 | Gæld<br>31. december<br>2021 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0                      | 2.524.986                    | 85.807             | 2.119.506              |
|                                | <b>0</b>               | <b>2.524.986</b>             | <b>85.807</b>      | <b>2.119.506</b>       |

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.563 , er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 3.883.