

P.K.S. Invest A/S

Ebberupvej 22, 4330 Hvalsø
CVR-nr. 89 66 21 17

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.10.22

Olaf Christian Johansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Selskabet

P.K.S. Invest A/S
Ebberupvej 22
4330 Hvalsø
Hjemsted: Holbæk
CVR-nr.: 89 66 21 17
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Direktør Povl Kongsgaard Sørensen

Bestyrelse

Birgit Else Sørensen
Direktør Povl Kongsgaard Sørensen
Olaf Christian Johansen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 for P.K.S. Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvalsø, den 24. oktober 2022

Direktionen

Povl Kongsgaard Sørensen
Direktør

Bestyrelsen

Birgit Else Sørensen

Povl Kongsgaard Sørensen
Direktør

Olaf Christian Johansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i P.K.S. Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for P.K.S. Invest A/S for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 24. oktober 2022

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11503

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom og værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.21 - 30.06.22 udviser et resultat på DKK -2.629.345 mod DKK 3.597.494 for tiden 01.07.20 - 30.06.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 26.800.612.

Afkastet fra investeringen i fast ejendom har udviklet sig helt i overensstemmelse med ledelsens forventning og som en videreførelse af udviklingen fra sidste år.

Derimod har investeringen i værdipapirer givet nogle voldsomme kurstab, da krigen i Ukraine har bevirket, at finansmarkederne har været i nærmest frit fald siden invasionen den 24.02.2022. Den gennemførte omlægning af værdipapirerne i sidste regnskabsår gav pr. 31.12.2021 et afkast svarende til markedsudviklingen med 4,25%. Derefter begyndte frygten for en invasion at præge transportmarkedet, hvilket udløste betydelige kursfald i begyndelsen af januar 2022. Dette reagerede bestyrelsen på, idet samtlige aktier i transportsektoren blev afviklet til aktier med lavere risiko. Dette reducerede størrelsen af det fremtidige kurstab, men markedsudviklingen var så markant negativ, at årets samlede afkast blev et tab på ikke mindre end 18,58%.

I forbindelse med omlægningen i januar 2022 drøftede ledelsen situationen med kapitalforvalterne, idet bestyrelsen var særdeles bekymret for den geopolitiske uro, som prægede det nye år. Da alle tilkendegivelser var, at det alene var teatertorden fra russisk side, blev der ikke foretaget yderligere dispositioner for nedbringelse af investeringsrisikoen.

I løbet af foråret har værdipapirerne også haft en fremgang, som halverede kurstabet forbundet med invasionen, men efterfølgende har den fortsatte krig, inflation, energi-problemer og verdensmarkedspriserne for fødevarer udvist markante stigninger, som har resulteret i tilbagefald for finansmarkederne.

Det opnåede resultat betegner bestyrelsen som stærkt utfredsstillende, men tiltagene for at begrænse inflationen i såvel USA som EU gør, at bestyrelsen har fundet det forsvarligt, at værdien af det skattemæssige underskud aktiveres og udlignes med de kommende års forventede overskud.

Efterfølgende begivenheder

Værdipapirerne har udvist stigning siden statusdagen. Medio august var halvdelen af kurstabet for 2021/22 inddækket, men siden er finansmarkederne igen gået tilbage, så der alene nu er et positivt afkast på 2,90%.

Grundet pristalsregulering af forpagtningskontrakten vil afkastet fra investeringen i fast ejendom forbedres i det kommende år.

Da krigen i Ukraine ser ud til at blive af længere varighed med nogen effekt på såvel energimarkedet som på råvareprisen på verdensbasis, forventer bestyrelsen, at overskuddet i 2022/23 bliver af beskeden størrelse omkring t.DKK 1.000 - 1.250.

Resultatopgørelse

Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
	495.681	442.279
1 Personaleomkostninger	-270.000	-270.000
	225.681	172.279
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-12.464	-12.464
	213.217	159.815
Finansielle indtægter	0	4.490.946
Finansielle omkostninger	-3.631.704	-33.341
	-3.418.487	4.617.420
Skat af årets resultat	789.142	-1.019.926
	-2.629.345	3.597.494
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	550.000	550.000
Overført resultat	-3.179.345	3.047.494
	-2.629.345	3.597.494

AKTIVER		30.06.22	30.06.21
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	26.046.818	26.059.282
2	Materielle anlægsaktiver i alt	26.046.818	26.059.282
	Anlægsaktiver i alt	26.046.818	26.059.282
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.300
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	31.494	29.417
	Udskudt skatteaktiv	748.170	0
	Andre tilgodehavender	47.678	47.678
	Periodeafgrænsningsposter	2.731	2.665
	Tilgodehavender i alt	830.073	81.060
	Andre værdipapirer og kapitalandele	15.427.834	20.738.257
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	15.427.834	20.738.257
	Likvide beholdninger	582.368	185.543
	Omsætningsaktiver i alt	16.840.275	21.004.860
	Aktiver i alt	42.887.093	47.064.142

PASSIVER		30.06.22	30.06.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	25.250.612	28.429.957
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	550.000	550.000
	Egenkapital i alt	26.800.612	29.979.957
3	Gæld til realkreditinstitutter	15.588.403	15.749.535
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.588.403	15.749.535
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	160.696	190.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	139
	Selskabsskat	0	546.212
	Anden gæld	337.382	598.299
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	498.078	1.334.650
	Gældsforpligtelser i alt	16.086.481	17.084.185
	Passiver i alt	42.887.093	47.064.142

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.21 - 30.06.22				
Saldo pr. 01.07.21	1.000.000	28.429.957	550.000	29.979.957
Betalt udbytte	0	0	-550.000	-550.000
Forslag til resultatdisponering	0	-3.179.345	550.000	-2.629.345
Saldo pr. 30.06.22	1.000.000	25.250.612	550.000	26.800.612

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	270.000	270.000
I alt	270.000	270.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 01.07.21	26.084.210
Kostpris pr. 30.06.22	26.084.210
Af- og nedskrivninger pr. 01.07.21	-24.928
Afskrivninger i året	-12.464
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.22	-37.392
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.22	26.046.818

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.22	Gæld i alt 30.06.21
Gæld til realkreditinstitutter	160.696	14.936.648	15.749.099	15.939.535
I alt	160.696	14.936.648	15.749.099	15.939.535

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 30.06.22	15.427.834	15.427.834
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-3.559.289	-3.559.289

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med B & P Holding 2020 ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter m.v. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 15.749 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 26.047.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	25	800.000

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.