

PS Ejendomme Aarhus ApS

Vestergade 43A, 1.sal, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 37 83 69 90

Årsrapport

1. november 2023 - 31. oktober 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. april 2025.

Palle Skov Sørensen
Dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. november 2023 - 31. oktober 2024	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024 for PS Ejendomme Aarhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 24. april 2025

Direktion

Palle Skov Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i PS Ejendomme Aarhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PS Ejendomme Aarhus ApS for regnskabsåret 1. november 2023 - 31. oktober 2024 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.

Ebeltoft, den 24. april 2025

Kovsted & Skovgård

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 38 75 16 46

René Ferrer Ruiz

Statsautoriseret revisor
mne33710

Selskabsoplysninger

Selskabet	PS Ejendomme Aarhus ApS Vestergade 43A, 1.sal 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 37 83 69 90
	Stiftet: 29. juni 2016
	Regnskabsår: 1. november - 31. oktober
Direktion	Palle Skov Sørensen
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PS Ejendomme Aarhus 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter.

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.

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.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	90 %

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acon-to skatter.

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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	371.875	89.786
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.360	-2.720
Driftsresultat	370.515	87.066
Andre finansielle indtægter	36	0
Øvrige finansielle omkostninger	-64.548	-42.777
Resultat før skat	306.003	44.289
Årets resultat	306.003	44.289
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	306.003	44.289
Disponeret i alt	306.003	44.289

Balance 31. oktober

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	331.840	666.400
Materielle anlægsaktiver i alt	331.840	666.400
Anlægsaktiver i alt	331.840	666.400
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	1.265	0
Tilgodehavender i alt	1.265	0
Likvide beholdninger	8.614	9.572
Omsætningsaktiver i alt	9.879	9.572
Aktiver i alt	341.719	675.972

Balance 31. oktober

Passiver		
Note	2024	2023
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-228.476	-534.478
Egenkapital i alt	-178.476	-484.478
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.660	5.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	512.535	1.125.418
Anden gæld	0	30.032
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	520.195	1.160.450
Gældsforpligtelser i alt	520.195	1.160.450
Passiver i alt	341.719	675.972

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Usikkerhed om going concern
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. november 2023	50.000	-534.479	-484.479
Årets overførte overskud eller underskud	0	306.003	306.003
	50.000	-228.476	-178.476

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejningsvirksomhed.

2. Usikkerhed om going concern

Selskabet har negativ egenkapital. Årsregnskabet er aflagt under forudsætningen om fortsat drift. Betingelserne herfor er, at kapitalejeren understøtter selskabet.

Kapitalejer forudsættes at understøtte selskabet. Ledelsen forventer, at alle betingelser vil blive opfyldt, hvorfor årsrapporten er aflagt under forudsætningen om fortsat drift.

3. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere 0 0

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerforeningen har tinglyst pantebrev på t.kr. 41 i selskabets grunde og bygninger. Ejendommenes bogførte værdi udgør t.kr. 332.

PENNEO

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

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

Palle Skov Sørensen

Direktør

På vegne af: PS Ejendomme Aarhus ApS

Serienummer: c3736b94-40a3-49c6-917c-2cc765d7d621

IP: 176.20.xxx.xxx

2025-04-25 10:51:49 UTC



René Ferrer Ruiz

KOVSTED & SKOVGÅRD REVISION & RÅDGIVNING STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 38751646

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Statsautoriseret re...

Serienummer: a3026c71-6cc9-4024-8c42-bfb0f98b3272

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-25 11:06:17 UTC



Palle Skov Sørensen

Dirigent

På vegne af: PS Ejendomme Aarhus ApS

Serienummer: c3736b94-40a3-49c6-917c-2cc765d7d621

IP: 176.20.xxx.xxx

2025-04-25 11:12:47 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.