



## PS Estate ApS

Teglvangenget 76  
9560 Hadsund  
CVR-nr. 36896876

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
19.06.2025

---

**Flemming Nørgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024	7
Balance pr. 31.12.2024	8
Egenkapitalopgørelse for 2024	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

PS Estate ApS  
Teglvangenget 76  
9560 Hadsund

CVR-nr.: 36896876  
Hjemsted: Mariagerfjord  
Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Direktion

Flemming Nørgaard, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for PS Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 19.06.2025

**Direktion**

**Flemming Nørgaard**

adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i PS Estate ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PS Estate ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, 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. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 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.

### 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 virksomheden, 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 den relevante lovgivning.

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

Aalborg, den 19.06.2025

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 54 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer på 13 t.kr. før skat.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>196.280</b>	<b>226.460</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.421	66.685
<b>Driftsresultat</b>		<b>209.701</b>	<b>293.145</b>
Andre finansielle indtægter	1	82.891	87.504
Andre finansielle omkostninger	2	(222.846)	(215.323)
<b>Resultat før skat</b>		<b>69.746</b>	<b>165.326</b>
Skat af årets resultat		(15.700)	(37.511)
<b>Årets resultat</b>		<b>54.046</b>	<b>127.815</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
Overført resultat		(1.445.954)	127.815
<b>Resultatdisponering</b>		<b>54.046</b>	<b>127.815</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		10.025.000	9.625.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>10.025.000</b>	<b>9.625.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.025.000</b>	<b>9.625.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.817.533	2.836.764
Andre tilgodehavender		74.782	14.394
Periodeafgrænsningsposter		16.770	14.218
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.909.085</b>	<b>2.865.376</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>61.416</b>	<b>43.600</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.970.501</b>	<b>2.908.976</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.995.501</b>	<b>12.533.976</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		3.252.866	4.698.820
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>4.802.866</b>	<b>4.748.820</b>
Udskudt skat		979.680	963.980
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>979.680</b>	<b>963.980</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.334.793	6.416.091
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>6.334.793</b>	<b>6.416.091</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	79.896	77.061
Bankgæld		337.689	0
Deposita		181.790	171.271
Leverandører af varer og tjenesteydelser		141.358	55.566
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		137.429	89.065
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	12.122
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>878.162</b>	<b>405.085</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.212.955</b>	<b>6.821.176</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.995.501</b>	<b>12.533.976</b>
Personaleforhold	5		
Dagsværdioplysninger	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	4.698.820	0	4.748.820
Årets resultat	0	(1.445.954)	1.500.000	54.046
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>3.252.866</b>	<b>1.500.000</b>	<b>4.802.866</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	82.891	87.426
Renteindtægter i øvrigt	0	78
	<b>82.891</b>	<b>87.504</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	174.482	166.367
Øvrige finansielle omkostninger	48.364	48.956
	<b>222.846</b>	<b>215.323</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	6.199.083
Tilgange	386.579
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.585.662</b>
Dagsværdireguleringer primo	3.425.917
Årets dagsværdireguleringer	13.421
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.439.338</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.025.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendom på 326 m<sup>2</sup> beliggende i Brønderslev samt en kombineret bolig- og erhvervsejendom på 827 m<sup>2</sup> beliggende i Randers. Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkast er anvendt:

- Boligejendom beliggende i Brønderslev 6,25% (6,25% pr. 31.12.2023)
- Bolig- og erhvervsejendom beliggende i Randers 6,63% (6,61% pr. 31.12.2023)

Følsomhed:

- For boligejendom beliggende i Brønderslev vil en ændring af afkastkravet på +/- 0,5%-point henholdsvis reducere dagsværdien med 196 t.kr. og øge dagsværdien med 230 t.kr.
- For bolig- og erhvervsejendom beliggende i Randers vil en ændring af afkastkravet på +/- 0,5% point henholdsvis reducere dagsværdien med 517 t.kr. og øge dagsværdien med 601 t.kr.

- Ejendommen beliggende i Brønderslev er fuldt udlejet pr. 31.12.2024
- Ejendommen beliggende i Randers har et tomt lejemål pr. 31.12.2024
- Den årlige leje udgør 863 kr./m<sup>2</sup> for boligejendom beliggende i Brønderslev og 768 kr./m<sup>2</sup> for ejendom beliggende i Randers.
- Boligejendom beliggende i Brønderslev er værdiansat til 8.129 kr./m<sup>2</sup> og bolig- og erhvervsjendom beliggende i Randers er værdiansat til 8.918 kr./m<sup>2</sup>.

Der er ikke benyttet ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdier.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	79.896	77.061	6.334.793	5.757.567
	<b>79.896</b>	<b>77.061</b>	<b>6.334.793</b>	<b>5.757.567</b>

#### 5 Personaleforhold

Gennemsnitligt antal ansatte udgør 0

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, og denne har ikke modtaget vederlag

#### 6 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	10.025.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	13.421

#### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med F.N. Holding, Hadsund ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

## **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.100 t.kr. og nom 385 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.700 t.kr.

Selskabets ejendomme er tillige stillet til sikkerhed for søsterselskaberne Flemming Nørgaard Invest ApS´ og Ejenodmsselskabet af 1. september ApS' mellemværende med Spar Nord Bank A/S. Nettogæld udgør 2.399 t.kr. pr. 31.12.2024 med et kreditmaks på 2.900 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter (periodisering).

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder ejendomsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.