

Paprika Bjerre Ejendomme ApS

Sdr. Boulevard 68, 1. tv, 5000 Odense C

CVR-nr. 33 07 37 63



Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. september 2017

Som dirigent:



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Paprika Bjerre Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29. september 2017
Direktion:

A handwritten signature in blue ink that reads 'Charlotte P. Bjerre'.

Charlotte Paprika Bjerre

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Paprika Bjerre Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Paprika Bjerre Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Odense, den 29. september 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Paprika Bjerre Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Sdr. Boulevard 68, 1. tv, 5000 Odense C
CVR-nr.	33 07 37 63
Stiftet	8. august 2010
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. maj 2016 - 30. april 2017
Direktion	Charlotte Paprika Bjerre
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og drift af udlejningsejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabsloven. I forbindelse med værdiansættelsen er anvendt et afkast på 4,75 % (2015/16: 5 %).

Såfremt afkastkravet ændres til 4,5 % vil værdien af ejendommen øges med 1.428.000 kr., og såfremt afkastet ændres til 5,0 % falder værdien med 1.286.000 kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på 1.934.378 kr. mod 1.102.423 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. april 2017 udviser en egenkapital på 6.483.067 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	Bruttofortjeneste	1.068.514	1.043.661
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.820.000	717.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>344.813</u>
	Resultat før finansielle poster	2.888.514	2.105.474
2	Finansielle omkostninger	<u>-408.541</u>	<u>-692.111</u>
	Resultat før skat	2.479.973	1.413.363
3	Skat af årets resultat	<u>-545.595</u>	<u>-310.940</u>
	Årets resultat	<u><u>1.934.378</u></u>	<u><u>1.102.423</u></u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>1.934.378</u>	<u>1.102.423</u>
		<u><u>1.934.378</u></u>	<u><u>1.102.423</u></u>

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Balance

Note	kr.	2016/17	2015/16
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	26.171.000	24.351.000
		<u>26.171.000</u>	<u>24.351.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.171.000</u>	<u>24.351.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	145.651	0
	Periodeafgrænsningsposter	13.488	13.488
		<u>159.139</u>	<u>13.488</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>159.139</u>	<u>13.488</u>
	AKTIVER I ALT	<u>26.330.139</u>	<u>24.364.488</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	6.358.067	4.423.689
		<u>6.483.067</u>	<u>4.548.689</u>
	Egenkapital i alt		
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.124.735	639.481
		<u>1.124.735</u>	<u>639.481</u>
	Hensatte forpligtelser i alt		
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	16.272.555	16.710.192
	Skyldig selskabsskat	60.341	59.523
		<u>16.332.896</u>	<u>16.769.715</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	132.354	131.383
	Gæld til banker	226.036	50.908
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.437.044	1.454.358
	Skyldig selskabsskat	59.523	78.101
	Anden gæld	534.484	691.853
		<u>2.389.441</u>	<u>2.406.603</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.722.337</u>	<u>19.176.318</u>
	PASSIVER I ALT	<u>26.330.139</u>	<u>24.364.488</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2015	125.000	3.321.266	3.446.266
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.102.423	1.102.423
Egenkapital 1. maj 2016	125.000	4.423.689	4.548.689
Overført, jf. resultatdisponering	0	1.934.378	1.934.378
Egenkapital 30. april 2017	125.000	6.358.067	6.483.067

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Paprika Bjerre Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. maj 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme.
Selskabet har hidtil målt finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme til dagsværdi. Efter ændringen af årsregnskabsloven måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Selskabet anvender seneste dagsværdi før implementeringen af ændringsloven som en ny kostpris for finansielle forpligtelser, i forbindelse med praksisændringen fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af henholdsvis resultatet før skat på 203.018 kr. og årets resultat på 158.354 kr. Egenkapitalen pr. 30. april 2017 forøges med 158.354 kr. (0 kr. pr. 30. april 2016)

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat. Posterne indeholder lejeindtægter- og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter gebyrer, renteomkostninger mv.

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringseejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, og værdireguleres over resultatopgørelsen i posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Målingen sker ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastsatserne fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Amortiseringen indregnes i resultatopgørelsen under posten finansielle indtægter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

kr.	2016/17	2015/16
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	55.498	56.029
Andre finansielle omkostninger	353.043	636.082
	<u>408.541</u>	<u>692.111</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	60.341	59.523
Årets regulering af udskudt skat	485.254	251.417
	<u>545.595</u>	<u>310.940</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Investeringssejendomme
kr.		<u>domme</u>
Kostpris 1. maj 2016		20.568.633
Kostpris 30. april 2017		<u>20.568.633</u>
Værdireguleringer 1. maj 2016		3.782.367
Årets opskrivning		<u>1.820.000</u>
Værdireguleringer 30. april 2017		5.602.367
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017		<u>26.171.000</u>

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabsloven. I forbindelse med værdiansættelsen er anvendt et afkast på 4,75 % (2015/16: 5 %).

Såfremt afkastkravet ændres til 4,5 % vil værdien af ejendommen øges med 1.428.000 kr., og såfremt afkastet ændres til 5,0 % falder værdien med 1.286.000 kr.

Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017

Noter

5 Selskabskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 13.823 senere end 5 år fra balancedagen.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter 16.405 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør 26.171 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.500 t.kr., til sikkerhed for kassekreditten. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

8 Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Charlotte Paprika Bjerre Holding ApS	Ørbækvej 75, 5220 Odense SØ