

PPL Bolig ApS

Nørholms Allé 5

7800 Skive

CVR-nummer 33252854

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. maj 2024

Palle Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

PPL Bolig ApS
Nørholms Allé 5
7800 Skive

CVR-nummer: 33252854
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Direktion

Palle Kristensen
Lars Pedersen

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark, Frederiksgade 6 7800 Skive

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Reservevej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for PPL Bolig ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 27. februar 2024

Direktionen:

Palle Kristensen

Lars Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i PPL Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PPL Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 revisorers 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Skive, 27. februar 2024

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795

Peter Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

mne16702

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje fast ejendom og i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2023	2022
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	548.991	722
1	Personaleomkostninger	-31.442	-1
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-353.051	0
	Resultat før finansielle poster	164.498	721
	Finansielle indtægter	18.714	11
	Finansielle omkostninger	-152.601	-126
	Resultat før skat	30.611	606
2	Skat af årets resultat	-6.988	-135
	Årets resultat	23.623	472
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	200.000	200
	Overført resultat	-176.377	272
	Resultatdisponering i alt	23.623	472

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
3	Investeringsejendomme	12.900.000	12.700
	Materielle anlægsaktiver	12.900.000	12.700
	Anlægsaktiver i alt	12.900.000	12.700
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	15
	Andre tilgodehavender	1.450.532	595
	Periodeafgrænsningsposter	2.021	20
	Tilgodehavender	1.452.553	630
	Likvide beholdninger	3.932	1.357
	Omsætningsaktiver i alt	1.456.484	1.988
	Aktiver i alt	14.356.484	14.688

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
5	Virksomhedskapital	81.000	81
	Overført resultat	4.732.998	4.909
	Foreslået udbytte	200.000	200
	Egenkapital i alt	5.013.998	5.190
	Hensættelser til udskudt skat	725.000	793
	Hensatte forpligtelser	725.000	793
6	Gæld til realkreditinstitutter	7.463.345	7.750
	Langfristede gældsforpligtelser	7.463.345	7.750
	Gæld til realkreditinstitutter	286.797	308
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	346.358	281
	Selskabsskat	20.988	66
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	500.000	300
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.154.142	954
	Gældsforpligtelser i alt	8.617.487	8.705
	Passiver i alt	14.356.484	14.688
7	Usikkerhed ved indregning og måling		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	81	4.909	200	5.190
Udbetalt udbytte	0	0	-200	-200
Årets resultat	0	-176	200	24
Egenkapital ultimo	81	4.733	200	5.014

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Øvrige personaleomkostninger	31.442	1
Personaleomkostninger i alt	31.442	1
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).		
2		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	74.988	124
Regulering af udskudt skat	-68.000	11
Skat af årets resultat i alt	6.988	135
3		
Investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering 1. januar	2.819.500	2.819
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-353.051	0
Dagsværdireguleringer 31. december	2.466.449	2.819
Investeringsejendomme i alt	12.900.000	12.700

Investeringsejendomme består af 4 udlejningsejendomme beliggende i Skive. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2023	2022
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	6,8	6,75
Bolig, årlig leje pr. m2. Midt- og Vestjylland	620-900	750-1000
Vedligeholdelsesstand	Særdeles god	Særdeles god

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK
5 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	81.000	81
Virksomhedskapital i alt	81.000	81

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	6.447.233	6.729
--	-----------	-------

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Ledelsen har foretaget vurdering af selskabets ejendomme under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler og renteniveau. Som følge af den generelle økonomiske situation i samfundet og ejendomsbranchen inden for handel med investeringsejendomme er der væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelse af ejendomme til markedsværdi.

Følsomhed ved ændringer i afkastkravet viser effekten på dagsværdien, egenkapitalen og dagsværdi pr. m² ved ændring i afkastprocenten i intervaller af hhv. +/- 0,50 procentpoint:

* 0,50% i opadgående retning betyder en påvirkning på dagsværdien på TDKK 768 i nedadgående retning.

* 0,50% i nedadgående retning betyder en påvirkning på dagsværdien på TDKK 884 i opadgående retning.

8 Eventualforpligtelser

Ingen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 7.753, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 12.900.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 800. Ejerpantebrev nominel TDKK 100, der giver pant i ejendommen Søndre Dås 21, matr.nr. 0048 Krabbesholm, Skive Jorder, ejerpantebrev nominel TDKK 400, der giver pant i ejendommen Nordbanevej 24A, matr.nr. 0243as, Skive Bygrunde, og ejerpantebrev nominel TDKK 300, der giver pant i ejendommen Brøndumsgade 43, matr.nr. 0001hp, Ny

	2023	2022
Noter	DKK	1.000 DKK

Skivehus, Skive Jorder. Alle deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transactionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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.”

Lars Pedersen

Direktør

Serienummer: 6368eef0-3070-4a2d-87f2-c30641ccbd99

IP: 92.246.xxx.xxx

2024-05-16 17:16:27 UTC



Palle Kristensen

Direktør

Serienummer: 53b7504b-ac42-4a65-ae52-53cad261187b

IP: 178.157.xxx.xxx

2024-05-20 19:35:03 UTC



Palle Kristensen

Ledelse og dirigent

Serienummer: 53b7504b-ac42-4a65-ae52-53cad261187b

IP: 178.157.xxx.xxx

2024-05-20 19:35:03 UTC



Peter Lange Rudbeck Jørgensen

Registreret revisor

Serienummer: 086064d1-728e-4e29-9d57-746d7f36101a

IP: 93.162.xxx.xxx

2024-05-21 04:55:36 UTC



Penneo dokumentnøgle: XYJMW-638ZT-8JUPO-58HFS-W40I3-FBI7C

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**