

P & B Ejendomme ApS

Bøgegårdsvej 31

5471 Søndersø

CVR-nr. 33759908

Årsrapport 01.10.2016 - 30.09.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.03.2018

Dirigent

Navn: Bo Skærbæk Sørensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/2017	6
Balance pr. 30.09.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

P & B Ejendomme ApS
Bøgegårdsvej 31
5471 Søndersø

CVR-nr.: 33759908
Hjemsted: Nordfyns
Regnskabsår: 01.10.2016 - 30.09.2017

Direktion

Pia Schmidt Pedersen
Bo Skærbæk Sørensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 for P & B Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, den 01.03.2018

Direktion

Pia Schmidt Pedersen

Bo Skærbæk Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i P & B Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for P & B Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2016 - 30.09.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 01.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme samt al virksomhed som er beslægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttoresultat udgør (240) t.kr. mod 178 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør (377) t.kr. mod 99 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016/2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/2016</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(239.757)	177.744
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(103.900)	0
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(13.257)</u>
Driftsresultat		(343.657)	164.487
Andre finansielle indtægter		343	134.015
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(165.639)</u>	<u>(138.354)</u>
Resultat før skat		(508.953)	160.148
Skat af årets resultat		<u>131.811</u>	<u>(61.118)</u>
Årets resultat		(377.142)	99.030
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(377.142)</u>	<u>99.030</u>
		(377.142)	99.030

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>	<u>2015/2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>7.111.100</u>	<u>7.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>7.111.100</u>	<u>7.100.000</u>
Anlægsaktiver		<u>7.111.100</u>	<u>7.100.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>0</u>	<u>12.500</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>12.500</u>
Likvide beholdninger		<u>1.210.569</u>	<u>224.248</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.210.569</u>	<u>236.748</u>
Aktiver		<u>8.321.669</u>	<u>7.336.748</u>

Balance pr. 30.09.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		0	1.400.959
Overført overskud eller underskud		<u>1.620.490</u>	<u>596.673</u>
Egenkapital		<u>1.700.490</u>	<u>2.077.632</u>
Udskudt skat		<u>263.331</u>	<u>395.142</u>
Hensatte forpligtelser		<u>263.331</u>	<u>395.142</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>4.168.537</u>	<u>2.901.232</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>4.168.537</u>	<u>2.901.232</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	56.260	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.974.568	1.797.104
Skyldig selskabsskat		34.232	63.638
Anden gæld		<u>124.251</u>	<u>102.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.189.311</u>	<u>1.962.742</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.357.848</u>	<u>4.863.974</u>
Passiver		<u>8.321.669</u>	<u>7.336.748</u>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2016/2017

	Virksom- hedskapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	80.000	1.400.959	596.673	2.077.632
Overført til reserver	0	(1.400.959)	1.400.959	0
Årets resultat	0	0	(377.142)	(377.142)
Egenkapital ultimo	80.000	0	1.620.490	1.700.490

Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	79.197	92.011
Renteomkostninger i øvrigt	53.666	46.343
Øvrige finansielle omkostninger	32.776	0
	<u>165.639</u>	<u>138.354</u>
		Investe-
		rings-
		ejendomme
		<u>kr.</u>
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		5.303.899
Tilgange		<u>115.000</u>
Kostpris ultimo		<u>5.418.899</u>
Opskrivninger primo		1.796.101
Årets opskrivninger		<u>(103.900)</u>
Opskrivninger ultimo		<u>1.692.201</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>7.111.100</u>

Selskabets investeringsejendomme er beboelsesejendomme på 608 m² beliggende i henholdsvis Odense og Sønderø. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er 100% udlejet, og den årlige gennemsnitlige leje udgør 696 kr./m².

Afkastkravet udgør mellem 4,5% - 5,5% pr. 30.09.2017. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 668 t.kr.

Ejendommene er i gennemsnit værdiansat til 11.696 kr./m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/2017 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016/2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
3. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	56.260	4.168.537	3.111.283
	56.260	4.168.537	3.111.283

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Janpi.P. Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld, 4.225 t.kr., er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.111 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

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 kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 ejendommenes 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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