

P & B Ejendomme ApS

Bøgegårdsvej 31

5471 Søndersø

CVR-nr. 33759908

Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.02.2019

Dirigent

Navn: Bo Skærbæk Sørensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/2018	6
Balance pr. 30.09.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

P & B Ejendomme ApS
Bøgegårdsvej 31
5471 Søndersø

CVR-nr.: 33759908
Hjemsted: Nordfyns
Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

Direktion

Pia Schmidt Pedersen
Bo Skærbæk Sørensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søndersø, den 27.02.2019

Direktion

Pia Schmidt Pedersen

Bo Skærbæk Sørensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i P & B Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for P & B Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, 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. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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 27.02.2019

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 159 t.kr. mod (240) t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 330 t.kr. mod (377) t.kr. Årets resultat er som forventet.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> <u>kr.</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		159.282	(239.758)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.900	(103.900)
Driftsresultat		460.182	(343.658)
Andre finansielle indtægter	1	11.907	343
Andre finansielle omkostninger	2	(73.038)	(165.638)
Resultat før skat		399.051	(508.953)
Skat af årets resultat		(69.094)	131.811
Årets resultat		329.957	(377.142)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		329.957	(377.142)
		329.957	(377.142)

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> <u>kr.</u>	<u>2016/2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		<u>2.049.500</u>	<u>7.111.100</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>2.049.500</u>	<u>7.111.100</u>
Anlægsaktiver		<u>2.049.500</u>	<u>7.111.100</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>1.001.100</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.001.100</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>157.989</u>	<u>1.210.569</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.159.089</u>	<u>1.210.569</u>
Aktiver		<u>3.208.589</u>	<u>8.321.669</u>

Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> kr.	<u>2016/2017</u> kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.950.447</u>	<u>1.620.490</u>
Egenkapital		<u>2.030.447</u>	<u>1.700.490</u>
Udskudt skat		<u>95.243</u>	<u>263.331</u>
Hensatte forpligtelser		<u>95.243</u>	<u>263.331</u>
Gæld til realkreditinstitutter		800.000	4.168.537
Skyldig selskabsskat		<u>237.182</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.037.182</u>	<u>4.168.537</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	0	56.260
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.974.568
Skyldig selskabsskat		0	34.232
Anden gæld		<u>45.717</u>	<u>124.251</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>45.717</u>	<u>2.189.311</u>
Gældsforpligtelser		<u>1.082.899</u>	<u>6.357.848</u>
Passiver		<u>3.208.589</u>	<u>8.321.669</u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2017/2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	1.620.490	1.700.490
Årets resultat	0	329.957	329.957
Egenkapital ultimo	80.000	1.950.447	2.030.447

Noter

	2017/2018	2016/2017
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.900	0
Renteindtægter i øvrigt	2.007	343
	11.907	343
	2017/2018	2016/2017
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	79.197
Renteomkostninger i øvrigt	32.514	53.665
Øvrige finansielle omkostninger	40.524	32.776
	73.038	165.638
		Investe- rings- ejendomme kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		5.418.899
Afgange		(3.962.373)
Kostpris ultimo		1.456.526
Dagsværdireguleringer primo		1.692.201
Årets dagsværdireguleringer		18.900
Tilbageførsel ved afgange		(1.118.127)
Dagsværdireguleringer ultimo		592.974
Regnskabsmæssig værdi ultimo		2.049.500

Selskabets investeringsejendomme er beboelsesejendomme på 208 m² beliggende i Sønderlø. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige gennemsnitlige leje udgør 683 kr./m².

Afkastkravet udgør 5,5% pr. 30.09.2018. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 167 t.kr.

Ejendommene er i gennemsnit værdiansat til 9.853 kr./m².

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

Noter

	Forfald inden for 12 måneder 2016/2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	56.260	800.000
Skyldig selskabsskat	0	0
	56.260	800.000

5. 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.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld, 800 t.kr., er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.050 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 lejen er forfalden. 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.