



P & B Ejendomme ApS

Tolderlundsvej 121
5000 Odense C
CVR-nr. 33759908

Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
17.02.2023

Bo Skærbæk Sørensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021/22	6
Balance pr. 30.09.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

P & B Ejendomme ApS

Tolderlundsvej 121

5000 Odense C

CVR-nr.: 33759908

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

Direktion

Bo Skærbæk Sørensen, direktør

Pia Schmidt Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 17.02.2023

Direktion

Bo Skærbæk Sørensen
direktør

Pia Schmidt Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i P & B Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for P & B Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige 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 den daglige 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, den daglige 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.

Odense, den 17.02.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 (125) t.kr. mod 66 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør (244) t.kr. mod 47 t.kr. sidste år.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(125.209)	66.244
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(150.600)	0
Personaleomkostninger	1	(32.750)	0
Driftsresultat		(308.559)	66.244
Andre finansielle indtægter	2	3.832	4.784
Andre finansielle omkostninger		(8.117)	(10.585)
Resultat før skat		(312.844)	60.443
Skat af årets resultat		68.825	(13.297)
Årets resultat		(244.019)	47.146
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(244.019)	47.146
Resultatdisponering		(244.019)	47.146

Balance pr. 30.09.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		1.995.000	2.145.600
Materielle aktiver	3	1.995.000	2.145.600
Anlægsaktiver		1.995.000	2.145.600
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		387.058	483.226
Udskudt skat		20.811	0
Tilgodehavender		407.869	483.226
Likvide beholdninger		45.801	132.196
Omsætningsaktiver		453.670	615.422
Aktiver		2.448.670	2.761.022

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		1.538.980	1.782.999
Egenkapital		1.618.980	1.862.999
Udskudt skat		0	48.014
Hensatte forpligtelser		0	48.014
Gæld til realkreditinstitutter		800.000	800.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	800.000	800.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		382	0
Anden gæld		29.308	50.009
Kortfristede gældsforpligtelser		29.690	50.009
Gældsforpligtelser		829.690	850.009
Passiver		2.448.670	2.761.022
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	1.782.999	1.862.999
Årets resultat	0	(244.019)	(244.019)
Egenkapital ultimo	80.000	1.538.980	1.618.980

Noter

1 Personalemkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Gager og lønninger	32.750	0
	32.750	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

2 Andre finansielle indtægter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.832	4.784
	3.832	4.784

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	1.456.526
Kostpris ultimo	1.456.526
Dagsværdireguleringer primo	689.074
Årets dagsværdireguleringer	(150.600)
Dagsværdireguleringer ultimo	538.474
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.995.000

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

Den årlige gennemsnitlige leje udgør 720 kr./m2.

Afkastkravet udgør 6,70 % pr. 30.09.2022 (2021: 5,5 %). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 123 t.kr. Ejendommene er i gennemsnit værdiansat til 8.654 kr./m2.

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

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	800.000	747.873
	800.000	747.873

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Janpi.P. Holding ApS som administrationselskab. 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld, 800 t.kr., er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.800 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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, 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.

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**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens 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 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.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 nominal værdi.