



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PER PEDERSEN EJENDOMSUDLEJNING ODENSE APS**

**ØSTERGAARDSVEJ 5-7, 5683 HAARBY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2021 - 30. APRIL 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. oktober 2022

---

Kenneth Brovn Pedersen

**CVR-NR. 34 08 89 50**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Per Pedersen Ejendomsudlejning Odense ApS Østergaardsvej 5-7 5683 Haarby
	CVR-nr.: 34 08 89 50 Stiftet: 9. december 2011 Kommune: Assens Regnskabsår: 1. maj 2021 - 30. april 2022
<b>Direktion</b>	Kenneth Brovn Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Fynske Bank Østergade 42 5610 Assens

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Per Pedersen Ejendomsudlejning Odense ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haarby, den 26. oktober 2022

Direktion:

---

Kenneth Brovn Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Per Pedersen Ejendomsudlejning Odense ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Per Pedersen Ejendomsudlejning Odense ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022, 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. april 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 26. oktober 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Haagensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27706

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investeringsejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende op- og nedskrivning af investeringsejendommene til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematisk afskrivninger over ejendommens brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelsen af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2021/22 udgør et overskud på 511 tkr. mod et overskud på 1.437 tkr. i 2020/21.

Selskabets ledelse anser resultatet for tilfredsstillende.

Selskabet har med virkning for regnskabsåret 2021/22 indgået i en omstrukturering i Per Pedersen Ejendomsudlejning Holding koncernen, således at koncernens ejendomme i de forskellige kommuner på Fyn er samlet i udlejningsselskaber med udlejningsejendomme i de pågældende kommuner. I den forbindelse er der overført nettoværdier på 2,2 mio. kr. til andre selskaber inden for koncernen.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>440.924</b>	<b>1.197.455</b>
Personaleomkostninger.....	1	-57.521	-43.152
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		550.000	1.025.000
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>933.403</b>	<b>2.179.303</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	198.996	118.503
Andre finansielle omkostninger.....	3	-476.453	-461.213
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>655.946</b>	<b>1.836.593</b>
Skat af årets resultat.....	4	-144.637	-399.782
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>511.309</b>	<b>1.436.811</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		511.309	1.436.811
<b>I ALT.....</b>		<b>511.309</b>	<b>1.436.811</b>



## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		13.150.000	28.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>13.150.000</b>	<b>28.100.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.150.000</b>	<b>28.100.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.348.388	0
Andre tilgodehavender.....		15.787	5.679.855
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		9.042	0
Periodeafgrænsningsposter.....		9.150	50.005
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>6.382.367</b>	<b>5.729.860</b>
Likvide beholdninger.....		330.340	820.252
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.712.707</b>	<b>6.550.112</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>19.862.707</b>	<b>34.650.112</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		2.372.171	4.044.608
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.452.171</b>	<b>4.124.608</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		378.537	252.912
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>378.537</b>	<b>252.912</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.081.937	13.185.290
Deposita.....		281.174	575.319
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>7.363.111</b>	<b>13.760.609</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		81.678	0
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	2.885.032
Selskabsskat.....		0	160.381
Anden gæld.....		9.587.210	13.466.570
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>9.668.888</b>	<b>16.511.983</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>17.031.999</b>	<b>30.272.592</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>19.862.707</b>	<b>34.650.112</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 30. april 2021.....	80.000	2.596.103	2.676.103
Praksisændring.....		1.448.505	1.448.505
<b>Korrigeret egenkapital 1. maj 2021.....</b>	<b>80.000</b>	<b>4.044.608</b>	<b>4.124.608</b>
Forslag til resultatdisponering.....		511.309	511.309
<b>Transaktioner med ejere</b>			
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion/spaltning og køb af virksomhed.....		-2.183.746	-2.183.746
<b>Egenkapital 30. april 2022.....</b>	<b>80.000</b>	<b>2.372.171</b>	<b>2.452.171</b>

Praksisændringer, jf. anvendt regnskabspraksis er opgjort netto efter udskudt skat heraf.  
Udskudt skat af praksisændring udgør 242 tkr.

## NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	50.475	38.198	
Pensioner.....	6.855	4.820	
Andre omkostninger til social sikring.....	191	134	
	<b>57.521</b>	<b>43.152</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	198.996	0	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	118.503	
	<b>198.996</b>	<b>118.503</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	79.503	80.867	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	396.950	380.346	
	<b>476.453</b>	<b>461.213</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	160.381	
Regulering af udskudt skat.....	144.637	239.401	
	<b>144.637</b>	<b>399.782</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. maj 2021.....		28.474.435	
Afgang ved spaltning og salg af virksomhed.....		-16.610.507	
Kostpris 30. april 2022.....		<b>11.863.928</b>	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2021.....		2.064.851	
Praksisændring.....		-2.064.851	
Af- og nedskrivninger 30. april 2022.....		<b>0</b>	
Praksisændring.....		-374.435	
Årets værdireguleringer.....		550.000	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		1.110.507	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2022.....		<b>1.286.072</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....		<b>13.150.000</b>	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligudlejning
Dagsværdi 30. april 2022 .....	13.150.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	550.000

Selskabets investeringsejendomme indeholder 8 beboelseslejemål beliggende i Skt. Klemens, Odense S, der alle er udlejet. Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregning er der anvendt et afkast på 4,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

#### Langfristede gældsforpligtelser

6

	30/4 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.163.615	81.678	6.998.647	13.185.290
Deposita.....	281.174	0	0	575.319
	<b>7.444.789</b>	<b>81.678</b>	<b>6.998.647</b>	<b>13.760.609</b>

#### Eventualposter mv.

7

##### Eventualforpligtelser

Selskabet kautioner for Per Pedersen Ejendomsudlejning Assens ApS', Per Pedersen Ejendomsudlejning Nyborg ApS', Per Pedersen Ejendomsudlejning Middelfart ApS' samt Per Pedersen Ejendomsudlejning Faaborg-Midtfyn ApS' engagement med realkreditinstitut.

##### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Kenneth Brown Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Der er tinglyst prioritætgæld med restgæld på t.kr. 7.424 i ejendommen med en bogført værdi t.kr. 13.150.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Per Pedersen Ejendomsudlejning Odense ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Praksisændringen sker i forlængelse af, at selskabet i regnskabsåret er solgt til Per Pedersen Ejendomsudlejning Holding ApS, der indgår i en koncern, hvor alle investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne for 2021/22 udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 650 tkr. og årets resultat efter skat med 507 tkr., som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. Balancesummen ultimo forøges med 2.124 tkr., som kan henføres til investeringsejendommene. For 2020 er årets resultat før skat forøget med 1.276 tkr. og årets resultat efter skat med 1.034 tkr., mens balancesummen er forøget med 1.690 tkr. Egenkapitalen er forøget med 1.439 tkr. primo regnskabsåret.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.