



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 2022 - 30. APRIL 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 19. oktober 2023

---

**Majbritt 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 2022 - 30. april 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**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 2022 - 30. april 2023
<b>Direktion</b>	Majbritt Brovn Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haarby, den 19. oktober 2023

Direktion:

---

Majbritt 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 2022 - 30. april 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 19. oktober 2023

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.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat for 2022/23 udgør et overskud på 229 tkr. mod et overskud på 511 tkr. i 2021/22.

Selskabets ledelse anser resultatet for tilfredsstillende.

### **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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>374.084</b>	<b>440.924</b>
Personaleomkostninger.....	1	-69.107	-57.521
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		220.000	550.000
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>524.977</b>	<b>933.403</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	205.826	198.996
Andre finansielle omkostninger.....	3	-413.059	-476.453
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>317.744</b>	<b>655.946</b>
Skat af årets resultat.....	4	-88.408	-144.637
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>229.336</b>	<b>511.309</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		229.336	511.309
<b>I ALT.....</b>		<b>229.336</b>	<b>511.309</b>



## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		13.370.000	13.150.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>13.370.000</b>	<b>13.150.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>13.370.000</b>	<b>13.150.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		7.149.366	6.348.388
Andre tilgodehavender.....		6.088	15.787
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	9.042
Periodeafgrænsningsposter.....		15.161	9.150
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>7.170.615</b>	<b>6.382.367</b>
Likvide beholdninger.....		18.624	330.340
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.189.239</b>	<b>6.712.707</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>20.559.239</b>	<b>19.862.707</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		2.601.507	2.372.171
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.681.507</b>	<b>2.452.171</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		436.313	378.537
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>436.313</b>	<b>378.537</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.997.832	7.081.937
Selskabsskat.....		30.631	0
Deposita.....		256.349	281.174
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>7.284.812</b>	<b>7.363.111</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		82.857	81.678
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		212.771	0
Anden gæld.....		9.860.979	9.587.210
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>10.156.607</b>	<b>9.668.888</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>17.441.419</b>	<b>17.031.999</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>20.559.239</b>	<b>19.862.707</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2022.....	80.000	2.372.171	2.452.171
Forslag til resultatdisponering.....		229.336	229.336
<b>Egenkapital 30. april 2023.....</b>	<b>80.000</b>	<b>2.601.507</b>	<b>2.681.507</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	60.641	50.475	
Pensioner.....	8.171	6.855	
Andre omkostninger til social sikring.....	295	191	
	<b>69.107</b>	<b>57.521</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	205.730	198.996	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	96	0	
	<b>205.826</b>	<b>198.996</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	2.903	79.503	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	410.156	396.950	
	<b>413.059</b>	<b>476.453</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	30.631	0	
Regulering af udskudt skat.....	57.777	144.637	
	<b>88.408</b>	<b>144.637</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. maj 2022.....		11.863.928	
Kostpris 30. april 2023.....		11.863.928	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2022.....		1.286.072	
Årets værdireguleringer.....		220.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2023.....		1.506.072	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023.....		<b>13.370.000</b>	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

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

	Boligudlejning
Dagsværdi 30. april 2023.....	13.370.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	220.000

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 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.080.689	82.857	6.613.948	7.163.615
Selskabsskat.....	30.631	0	0	0
Deposita.....	256.349	0	0	281.174
	<b>7.367.669</b>	<b>82.857</b>	<b>6.613.948</b>	<b>7.444.789</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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.

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

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Der er tinglyst prioritætgæld med restgæld på t.kr. 7.339 i ejendommen med en bogført værdi t.kr. 13.370.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Per Pedersen Ejendomsudlejning Odense ApS for 2022/23 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.

## 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, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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 af resultat

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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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 anskaffelsessummen på investeringsejendommene, 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### 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.