

**Ejendomsselskabet Pjentedamsgade 29,
5000 Odense ApS
Holsedore 18, 2.
5000 Odense C**

CVR-nummer 38432737

Årsrapport

1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 10. juli 2024

John Erland Østergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ejendomsselskabet Pjentedamsgade 29,
5000 Odense ApS

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Pjentedamsgade 29, 5000 Odense ApS
Holsedore 18, 2.
5000 Odense C

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 38432737
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Direktion

John Erland Østergaard

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Ejendoms-
selskabet Pjentedamsgade 29, 5000 Odense ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser be-
tingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle
stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31.
december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen om-
handler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

5000 Odense C, 10. juli 2024

Direktionen:

John Erland Østergaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Pjentedamsgade 29, 5000 Odense ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Pjentedamsgade 29, 5000 Odense ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets 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 selskabets 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, selskabets 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 M, 10. juli 2024

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Jan Hedegaard

Partner, registreret revisor

mne32728

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendomme med beliggenhed centralt i Odense.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	867.150	772
1	Personaleomkostninger	-550.137	-32
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-211.897	-228
	Resultat før finansielle poster	105.116	512
	Finansielle indtægter	16.700	0
	Finansielle omkostninger	-460.922	-444
	Resultat før skat	-339.105	68
2	Skat af årets resultat	138.619	-17
	Årets resultat	-200.486	51
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-200.486	51
	Resultatdisponering i alt	-200.486	51

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Grunde og bygninger	23.193.693	22.345
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.333	13
	Materielle anlægsaktiver	23.197.026	22.359
	Anlægsaktiver i alt	23.197.026	22.359
	Udskudte skatteaktiver	69.063	0
	Tilgodehavende skat	0	2
	Andre tilgodehavender	125.944	241
	Tilgodehavender	195.007	243
	Likvide beholdninger	13.974	57
	Omsætningsaktiver i alt	208.981	300
	Aktiver i alt	23.406.008	22.659

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	53.684	54
	Overført resultat	108.736	309
	Egenkapital i alt	162.420	363
	Hensættelser til udskudt skat	0	70
	Hensatte forpligtelser	0	70
	Gæld til realkreditinstitutter	16.113.378	8.743
	Andre pengekreditorer	4.650.000	4.650
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	37.157	27
5	Langfristede gældsforpligtelser	20.800.536	13.420
	Kreditinstitutter	1.201.284	7.631
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	4
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	784.956	828
	Anden gæld	456.812	344
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.443.052	8.807
	Gældsforpligtelser i alt	23.243.588	22.226
	Passiver i alt	23.406.008	22.659
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	54	309	363
Årets resultat	0	-200	-200
Egenkapital ultimo	54	109	162

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
1	Personaleomkostninger	
	Løn og gager	393.268
	Pensioner	82.486
	Andre omkostninger til social sikring	10.555
	Øvrige personaleomkostninger	63.828
	Personaleomkostninger i alt	550.137
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget.	
2	Skat af årets resultat	
	Regulering af udskudt skat	-138.619
	Skat af årets resultat i alt	17
3	Grunde og bygninger	
	Kostpris 1. januar	23.113.115
	Tilgang i årets løb	1.050.270
	Kostpris 31. december	24.163.384
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-767.794
	Årets af- og nedskrivninger	-201.897
	Afskrivninger 31. december	-969.691
	Grunde og bygninger i alt	23.193.693
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Kostpris 1. januar	30.000
	Kostpris 31. december	30.000
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-16.667
	Årets af- og nedskrivninger	-10.000
	Afskrivninger 31. december	-26.667
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	3.333
5	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	13.696.593
		4.661

Noter	2023 DKK	2022 1.000 DKK
-------	-------------	-------------------

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 8.684, er der givet pant i ejendommen Pjentedamsgade 29, 5000 Odense C, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 8.690.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4.868, er der givet pant i ejendommen Overgade 37, 5000 Odense C, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 14.503.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt TDKK 3.000 der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 14.503.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra erhvervslejemål og boliglejemål, indregnes i omsætningen med den optjente leje for regnskabsperioden. Øvrig omsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	75 %

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Deposita måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

John Erland Østergaard

Direktør

Serienummer: 59f8f233-33c8-4a4f-a33a-09b5cf8ba4ad

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-07-10 11:14:48 UTC



Jan Hedegaard

Registreret revisor

Serienummer: 431a0ffa-f43a-48fd-a668-c66a0ca17129

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-07-10 11:16:17 UTC



John Erland Østergaard

Dirigent

Serienummer: 59f8f233-33c8-4a4f-a33a-09b5cf8ba4ad

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-07-10 13:00:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: 4LI10-CM6J2-CKA6L-44XHE-PCE2D-U03EC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**