

# PD Ejendomme ApS

Havbjergvej 2, 6800 Varde  
CVR-nr. 39 49 54 81

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 06.06.24

Per Østergaard Mathiasen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

---

---

**Selskabet**

---

PD Ejendomme ApS  
Havbjergvej 2  
6800 Varde  
Telefon: 20 40 83 56  
Hjemsted: Varde  
CVR-nr.: 39 49 54 81  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Per Østergaard Mathiasen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for PD Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 6. juni 2024

**Direktionen**

Per Østergaard Mathiasen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i PD Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PD Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 6. juni 2024

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jonas Kirk Kristiansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne35475

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning, køb og salg af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -229.706 mod DKK 657.428 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.118.843.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023 DKK	2022 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>500.984</b>	<b>1.075.032</b>
1	Personaleomkostninger	-128.211	-140.000
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>372.773</b>	<b>935.032</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-730.000	492.109
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-357.227</b>	<b>1.427.141</b>
	Finansielle indtægter	662.177	0
2	Finansielle omkostninger	-607.907	-584.237
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-302.957</b>	<b>842.904</b>
3	Skat af årets resultat	73.251	-185.476
	<b>Årets resultat</b>	<b>-229.706</b>	<b>657.428</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-229.706	657.428
	<b>I alt</b>	<b>-229.706</b>	<b>657.428</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	24.600.000	25.330.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.600.000</b>	<b>25.330.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.600.000</b>	<b>25.330.000</b>
	Fremstillede varer og handelsvarer	0	3.750.000
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.750.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.781	11.482
	Andre tilgodehavender	2.006	9.058
	Periodeafgrænsningsposter	13.661	25.011
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>18.448</b>	<b>45.551</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>927.034</b>	<b>87.413</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>945.482</b>	<b>3.882.964</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>25.545.482</b>	<b>29.212.964</b>



	31.12.23	31.12.22
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.068.843	3.298.549
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.118.843</b>	<b>3.348.549</b>
Hensættelser til udskudt skat	115.898	465.821
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>115.898</b>	<b>465.821</b>
<sup>5</sup> Gæld til realkreditinstitutter	10.802.148	14.232.360
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.802.148</b>	<b>14.232.360</b>
<sup>5</sup> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	435.173	542.142
Gæld til øvrige kreditinstitutter	47.236	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	109.202	150.927
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.734.505	8.419.926
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.535.028	1.458.749
Deposita	318.356	391.038
Selskabsskat	276.672	51.260
Anden gæld	52.421	117.691
Periodeafgrænsningsposter	0	34.501
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.508.593</b>	<b>11.166.234</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.310.741</b>	<b>25.398.594</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>25.545.482</b>	<b>29.212.964</b>

<sup>6</sup> Oplysninger om dagsværdi

<sup>7</sup> Eventualforpligtelser

<sup>8</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	50.000	2.641.121	2.691.121
Forslag til resultatdisponering	0	657.428	657.428
Saldo pr. 31.12.22	50.000	3.298.549	3.348.549
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	50.000	3.298.549	3.348.549
Forslag til resultatdisponering	0	-229.706	-229.706
Saldo pr. 31.12.23	50.000	3.068.843	3.118.843

	2023	2022
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	128.211	140.000
I alt	128.211	140.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

### 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	256.319	241.835
Renteomkostninger i øvrigt	308.755	339.178
Øvrige finansielle omkostninger	42.833	3.224
Øvrige finansielle omkostninger	351.588	342.402
I alt	607.907	584.237

### 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	276.672	51.260
Årets regulering af udskudt skat	-349.923	134.216
I alt	-73.251	185.476

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	24.118.968
Kostpris pr. 31.12.23	24.118.968
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	1.211.032
Dagsværdireguleringer i året	-730.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	481.032
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	24.600.000

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	435.173	9.156.928	11.237.321	14.774.502
I alt	435.173	9.156.928	11.237.321	14.774.502

## 6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	24.600.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-730.000

Dagsværdi er den pris, som på målingstidspunktet vil kunne opnås ved salg af et aktiv eller overdragelse af en forpligtelse i en normal handel mellem to uafhængige parter. Der er 3 niveauer af dagsværdimåling.

Niveau 1 anvendes, når dagsværdien er baseret på noterede kurser på aktive markeder. Niveau 2 anvendes, hvor kursen ikke er noteret, men hvor observerbare data eller en anden offentlig kurs på aktivets eller forpligtelsens enkelte bestanddele eller på lignende aktiver eller forpligtelser kan anvendes til fastsættelse af dagsværdien. Niveau 3 anvendes, hvis kriterierne under niveau 1 og 2 ikke er opfyldt, og der i stedet må anvendes alternative værdiansættelsesmodeller og -teknikker baseret på ikke observerbare data.

Der er nedenfor oplyst om de centrale forudsætninger, som er anvendt ved beregning af dagsværdien for aktiver og forpligtelser i niveau 3.

Investerings ejendomme består af boligejendomme med 7 boliger primært beliggende i Esbjerg-området, hvoraf 1 er beliggende i København. Alle er udlejet pr. 31. december 2023.

Ejendommen (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen efter den afkastbaserede mode foretages på grundlag af budgetterede lejeindtægter og udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommens alternativ anvendelse.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Udlejningsprocent: 100%, (2022: 90-95%)  
 Afkastkrav i %: 3,75-6,75% (2022: 3,75-6%)  
 I gennemsnit anvendes et afkastkrav på 5,30% i 2023.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ændring i afkastprocent	-0,25%	Basis	+0,25%
Afkastprocent	5,05%	5,30%	5,55%
Dagsværdi	25.669.565	24.600.000	23.616.000
Ændring i dagsværdi	1.069.565	0	-984.000

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.312 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 24.600.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt over-



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

skud.

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til netto-realiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Netto-realiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

(lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.