
PD Ejendomme ApS

Havbjergvej 2, 6800 Varde

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 39 49 54 81

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 24/4 2023

Per Østergaard
Mathiasen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for PD Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 24. april 2023

Direktion

Per Østergaard Mathiasen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i PD Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PD Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Esbjerg, den 24. april 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Palle H. Jensen

statsautoriseret revisor

mne32115

Selskabsoplysninger

Selskabet PD Ejendomme ApS
Havbjergvej 2
6800 Varde
CVR-nr: 39 49 54 81
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 17. april 2018
Hjemstedskommune: Varde

Direktion Per Østergaard Mathiasen

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Esbjerg Brygge 28, 2.
6700 Esbjerg

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		1.075.032	1.073.342
Værdiregulering af investeringsaktiver		492.109	0
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		1.567.141	1.073.342
Personaleomkostninger	2	-140.000	0
Resultat før finansielle poster		1.427.141	1.073.342
Finansielle omkostninger	3	-584.237	-589.134
Resultat før skat		842.904	484.208
Skat af årets resultat	4	-185.476	-106.575
Årets resultat		657.428	377.633

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	657.428	377.633
	657.428	377.633

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsjendomme		25.330.000	28.160.000
Materielle anlægsaktiver	5	25.330.000	28.160.000
Anlægsaktiver		25.330.000	28.160.000
Varebeholdninger	6	3.750.000	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.482	26.754
Andre tilgodehavender		9.058	0
Periodeafgrænsningsposter		25.011	19.979
Tilgodehavender		45.551	46.733
Likvide beholdninger		87.413	112.209
Omsætningsaktiver		3.882.964	158.942
Aktiver		29.212.964	28.318.942

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.298.549	2.641.121
Egenkapital		3.348.549	2.691.121
Hensættelse til udskudt skat		465.821	331.605
Hensatte forpligtelser		465.821	331.605
Gæld til realkreditinstitutter		14.232.360	14.779.240
Langfristede gældsforpligtelser	7	14.232.360	14.779.240
Gæld til realkreditinstitutter	7	542.142	483.129
Leverandører af varer og tjenesteydelser		150.927	33.610
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.419.926	8.037.397
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.458.749	1.416.261
Selskabsskat		51.260	90.694
Anden gæld		508.729	429.505
Periodeafgrænsningsposter		34.501	26.380
Kortfristede gældsforpligtelser		11.166.234	10.516.976
Gældsforpligtelser		25.398.594	25.296.216
Passiver		29.212.964	28.318.942
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	2.641.121	2.691.121
Årets resultat	0	657.428	657.428
Egenkapital 31. december	50.000	3.298.549	3.348.549

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med køb og salg af faste ejendomme samt udlejning af ejendomme.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	<u>140.000</u>	<u>0</u>
	140.000	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	241.835	229.082
Andre finansielle omkostninger	<u>342.402</u>	<u>360.052</u>
	584.237	589.134

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	51.260	90.694
Årets udskudte skat	<u>134.216</u>	<u>15.881</u>
	185.476	106.575

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	26.797.077
Tilgang i årets løb	427.891
Overførsler i årets løb	-3.106.000
Kostpris 31. december	<u>24.118.968</u>
Værdireguleringer 1. januar	1.362.923
Årets værdireguleringer	492.109
Overførsler i årets løb	-644.000
Værdireguleringer 31. december	<u>1.211.032</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>25.330.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

	2022
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	5-10%
Diskonteringsrente	3,75 - 6%

6. Varebeholdninger

	2022	2021
	DKK	DKK
Aktiver bestemt for salg	<u>3.750.000</u>	<u>0</u>
	<u>3.750.000</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	12.005.191	12.633.287
Mellem 1 og 5 år	<u>2.227.169</u>	<u>2.145.953</u>
Langfristet del	14.232.360	14.779.240
Inden for 1 år	<u>542.142</u>	<u>483.129</u>
	<u>14.774.502</u>	<u>15.262.369</u>

<u>2022</u>	<u>2021</u>
DKK	DKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	25.330.000	28.160.000
---	------------	------------

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for P. Mathiasen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PD Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Lejeindtægter opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udsudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Noter til årsregnskabet

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Varebeholdninger

Varebeholdninger bestemt for salg opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg med fradrag af salgskomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.