



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 MIDDELFART APS

ØSTERGAARDSVEJ 5, 5683 HAARBY

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2021 - 30. APRIL 2022

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

Majbritt Brovn Pedersen

CVR-NR. 41 45 37 61

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Per Pedersen Ejendomsudlejning Middelfart ApS Østergaardsvej 5 5683 Haarby
	CVR-nr.: 41 45 37 61 Stiftet: 9. juni 2020 Kommune: Assens Regnskabsår: 1. maj 2021 - 30. april 2022
Direktion	Majbritt Brovn Pedersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
Pengeinstitut	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 Middelfart 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:

Majbritt Brovn Pedersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Per Pedersen Ejendomsudlejning Middelfart ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Per Pedersen Ejendomsudlejning Middelfart 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 af investering og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2021/22 udgør et overskud på 1.018 tkr. mod et underskud på 186 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 udlejningselskaber med udlejningsejendomme i de pågældende kommuner. I den forbindelse er der foretaget en kapitalforhøjelse på nom. 10 t.kr., ligesom der er overført nettoværdier på 2,4 mio. kr. fra 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.
BRUTTOFORTJENESTE		2.198.076	751.799
Personaleomkostninger.....	1	-92.649	-90.033
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		693.797	-253.689
DRIFTSRESULTAT		2.799.224	408.077
Andre finansielle indtægter.....	2	83.139	0
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.648.789	-572.901
RESULTAT FØR SKAT		1.233.574	-164.824
Skat af årets resultat.....	4	-215.575	-21.073
ÅRETS RESULTAT		1.017.999	-185.897
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.017.999	-185.897
I ALT		1.017.999	-185.897

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		57.411.000	17.000.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse.....		26.036.048	6.482.541
Materielle anlægsaktiver.....	5	83.447.048	23.482.541
ANLÆGSAKTIVER.....		83.447.048	23.482.541
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		7.178	4
Periodeafgrænsningsposter.....		88.675	20.056
Tilgodehavender.....		95.853	20.060
Likvide beholdninger.....		633.718	40.699
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		729.571	60.759
AKTIVER.....		84.176.619	23.543.300
PASSIVER			
Selskabskapital.....		510.000	500.000
Overført resultat.....		3.223.423	-185.897
EGENKAPITAL.....		3.733.423	314.103
Hensættelse til udskudt skat.....		194.995	4.412
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		194.995	4.412
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.739.592	8.882.453
Deposita.....		1.275.037	436.387
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	26.014.629	9.318.840
Gæld til realkreditinstitutter.....		289.876	117.547
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		73.782	45.717
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		25.250.064	2.192.239
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		11.367	16.661
Anden gæld.....		28.608.483	11.533.781
Kortfristede gældsforpligtelser.....		54.233.572	13.905.945
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		80.248.201	23.224.785
PASSIVER.....		84.176.619	23.543.300
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2021.....	500.000	-185.897	314.103
Forslag til resultatdisponering.....		1.017.999	1.017.999
Transaktioner med ejere			
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion/spaltning og køb af virksomhed.....	10.000	2.391.321	2.401.321
Egenkapital 30. april 2022.....	510.000	3.223.423	3.733.423

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	80.622	79.268	
Pensioner.....	11.871	9.315	
Andre omkostninger til social sikring.....	156	1.117	
Andre personaleomkostninger.....	0	333	
	92.649	90.033	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	83.139	0	
	83.139	0	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	275.707	34.534	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.373.082	538.367	
	1.648.789	572.901	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	11.367	16.661	
Regulering af udskudt skat.....	204.208	4.412	
	215.575	21.073	
Materielle anlægsaktiver			5
	Investeringseje domme	Materielle anlægsaktiver under udførelse	
Kostpris 1. maj 2021.....	17.253.689	6.482.541	
Overførsel.....	13.034.127	-13.034.127	
Tilgang.....	183.076	32.587.634	
Tilgang ved fusion/spaltning og køb af virksomhed.....	26.500.000	0	
Kostpris 30. april 2022.....	56.970.892	26.036.048	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2021.....	-253.689	0	
Årets værdireguleringer.....	693.797	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2022.....	440.108	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....	57.411.000	26.036.048	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligudlejning	
Dagsværdi 30. april 2022.....		57.411.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... 693.797

Selskabets investeringsejendomme indeholder 45 beboelseslejemål beliggende i Nørre Aaby, der alle er udlejet. Investeringsejendommenes 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 5,5%-6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,5-6% svarer ligeledes til det generelle niveau for afkastkrav for tilsvarende investeringsejendomme i området.

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.....	25.029.468	289.876	23.585.316	9.000.000
Deposita.....	1.275.037	0	0	436.387
	26.304.505	289.876	23.585.316	9.436.387

Eventualposter mv.

7

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter kautioner for Per Pedersen Ejendomsudlejning Assens ApS', Per Pedersen Ejendomsudlejning Odense ApS', Per Pedersen Ejendomsudlejning Nyborg 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 Brovn Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Der er tinglyst prioritetsgæld med restgæld på t.kr. 25.918 i ejendomme med bogført værdi t.kr. 57.411.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Per Pedersen Ejendomsudlejning Middelfart 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.

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 og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv 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 lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.