



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 2022 - 30. APRIL 2023**

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

---

**Majbritt Brovn Pedersen**

**CVR-NR. 41 45 37 61**

**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.....	13-15

**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 2022 - 30. april 2023

**Direktion** Majbritt Brovn Pedersen

**Revision** 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 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 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 Middelfart ApS*

#### **Konklusion**

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for 2022/23 udgør et overskud på 755 tkr. mod et overskud på 1.018 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>4.028.602</b>	<b>2.198.076</b>
Personaleomkostninger.....	1	-160.924	-92.649
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-953.179	693.797
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.914.499</b>	<b>2.799.224</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	36.333	83.139
Andre finansielle omkostninger.....	3	-1.980.674	-1.648.789
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>970.158</b>	<b>1.233.574</b>
Skat af årets resultat.....	4	-215.085	-215.575
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>755.073</b>	<b>1.017.999</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		755.073	1.017.999
<b>I ALT</b> .....		<b>755.073</b>	<b>1.017.999</b>



## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		109.576.000	57.411.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse.....		2.000.000	26.036.048
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>111.576.000</b>	<b>83.447.048</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>111.576.000</b>	<b>83.447.048</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		9.689	7.178
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		633.263	0
Periodeafgrænsningsposter.....		74.567	88.675
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>717.519</b>	<b>95.853</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>83.556</b>	<b>633.718</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>801.075</b>	<b>729.571</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>112.377.075</b>	<b>84.176.619</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		510.000	510.000
Overført resultat.....		3.978.496	3.223.423
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.488.496</b>	<b>3.733.423</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		279.746	194.995
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>279.746</b>	<b>194.995</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		48.838.786	24.739.592
Deposita.....		2.297.125	1.275.037
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>51.135.911</b>	<b>26.014.629</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		573.382	289.876
Gæld til pengeinstitutter.....		9.999.379	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		460.633	73.782
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		15.795.905	25.250.064
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		130.334	11.367
Anden gæld.....		29.513.289	28.608.483
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>56.472.922</b>	<b>54.233.572</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>107.608.833</b>	<b>80.248.201</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>112.377.075</b>	<b>84.176.619</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2022.....	510.000	3.223.423	3.733.423
Forslag til resultatdisponering.....		755.073	755.073
<b>Egenkapital 30. april 2023.....</b>	<b>510.000</b>	<b>3.978.496</b>	<b>4.488.496</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.....	141.320	80.622	
Pensioner.....	18.919	11.871	
Andre omkostninger til social sikring.....	685	156	
	<b>160.924</b>	<b>92.649</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	35.299	83.139	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.034	0	
	<b>36.333</b>	<b>83.139</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	295.563	275.707	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.685.111	1.373.082	
	<b>1.980.674</b>	<b>1.648.789</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	130.334	11.367	
Regulering af udskudt skat.....	84.751	204.208	
	<b>215.085</b>	<b>215.575</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
	Investeringsejendomme	Materielle anlægsaktiver under udførelse	
Kostpris 1. maj 2022.....	56.970.892	26.036.048	
Overførsel.....	52.711.986	-52.711.986	
Tilgang.....	406.193	28.675.938	
Kostpris 30. april 2023.....	<b>110.089.071</b>	<b>2.000.000</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2022.....	440.108	0	
Årets værdireguleringer.....	-953.179	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2023.....	-513.071	0	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023.....</b>	<b>109.576.000</b>	<b>2.000.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligudlejning	
Dagsværdi 30. april 2023.....		109.576.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-953.179	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

5

Selskabets investeringsejendomme indeholder 76 beboelseslejemål beliggende i Middelfart Kommune, fordelt i 7 ejendomme, med 5 ejendomme beliggende i Nr. Aaby, 1 ejendom i Ejby og 1 ejendom i Brenderup. Alle lejemål er fuldt 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.

**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.....	49.412.168	573.382	46.843.981	25.029.468
Deposita.....	2.297.125	0	2.297.125	1.275.037
	<b>51.709.293</b>	<b>573.382</b>	<b>49.141.106</b>	<b>26.304.505</b>

**Eventualposter mv.**

7

**Eventualforpligtelser**

Selskabet 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 prioritetgæld med restgæld på t.kr. 50.860 i ejendomme med bogført værdi t.kr. 92.747

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Per Pedersen Ejendomsudlejning Middelfart 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 og 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 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 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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. 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.