



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Kingosvej 3
2630 Taastrup
T + 45 43 99 92 92
CVR nr: 25 49 21 45

taastrup@rsm.dk
www.rsm.dk

PB-Ejendommen ApS
Strandlodsvej 17C, 8. th
2300 København S
CVR-nr. 43 89 88 41

Årsrapport for perioden
1. marts til 31. december 2023
(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 9. april 2024

Preben Paaske
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. marts - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. marts - 31. december 2023 for PB-Ejendommen 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. marts - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. april 2024

Direktion

Preben Paaske

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i PB-Ejendommen ApS

Vi har opstillet årsrapporten for PB-Ejendommen ApS for regnskabsåret 1. marts - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 9. april 2024

RSM Danmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Martin Santino Lo Turco
statsautoriseret revisor
mne35467

Selskabsoplysninger

Selskabet

PB-Ejendommen ApS
Strandlodsvej 17C, 8. th
2300 København S

CVR-nr.: 43 89 88 41

Regnskabsperiode: 1. marts - 31. december 2023

Stiftet: 1. marts 2023

Hjemsted: København

Direktion

Preben Paaske

Revisor

RSM Danmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Kingsvej 3
2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udvikle ejendommen beliggende Prags Boulevard 90, 2300 København S samt andre efter direktionens skøn hermed beslægtede formål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 164.290, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 124.290.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet har underskud i opstartsåret og har tabt selskabskapitalen. Det er dog ledelsens forventning, at denne reetableres ved ordinær drift i kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PB-Ejendommen ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2023 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

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

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 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde eller igangværende byggeprojekter.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til netto-realiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. marts - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
Bruttofortjeneste		51.160
Finansielle indtægter	1	676
Finansielle omkostninger	2	<u>-333.431</u>
Resultat før skat		-281.595
Skat af årets resultat	3	<u>117.305</u>
Årets resultat		<u><u>-164.290</u></u>
Overført resultat		<u>-164.290</u>
		<u><u>-164.290</u></u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
Aktiver		
Grunde og bygninger	4	11.317.872
Materielle anlægsaktiver		11.317.872
Andre tilgodehavender		517.618
Finansielle anlægsaktiver		517.618
Anlægsaktiver i alt		11.835.490
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		75.000
Andre tilgodehavender		9.463
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		117.305
Tilgodehavender		201.768
Likvide beholdninger		210.596
Omsætningsaktiver i alt		412.364
Aktiver i alt		12.247.854

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK
Passiver		
Virksomhedskapital		40.000
Overført resultat		-164.290
Egenkapital		-124.290
Gæld til tilknyttede virksomheder		12.348.688
Langfristede gældsforpligtelser	5	12.348.688
Anden gæld		23.456
Kortfristede gældsforpligtelser		23.456
Gældsforpligtelser i alt		12.372.144
Passiver i alt		12.247.854
Eventualforpligtelser	6	

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. marts 2023	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	-164.290	-164.290
Egenkapital 31. december 2023	40.000	-164.290	-124.290

Noter til årsrapporten

	2023
	DKK
1 Finansielle indtægter	
Andre finansielle indtægter	676
	676
2 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	333.431
	333.431
3 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	-117.305
	-117.305
4 Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger
Kostpris 1. marts 2023	0
Tilgang i årets løb	11.317.872
Kostpris 31. december 2023	11.317.872
Af- og nedskrivninger 1. marts 2023	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	11.317.872

Noter til årsrapporten

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. marts 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	12.348.688	0	12.348.688
	0	12.348.688	0	12.348.688

6 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Preben Lars Paaske Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

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.”

Preben Fock Paaske

Direktør

Serienummer: 317b890f-d4f5-4b45-a859-ed55560f676e

IP: 109.57.xxx.xxx

2024-04-21 18:58:56 UTC



Martin Santino Lo Turco

RSM DANMARK STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:
25492145

Statsautoriseret revisor

Serienummer: e38e216a-0f99-4cbb-afcc-42f09e5bc018

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-22 09:48:15 UTC



Preben Fock Paaske

Dirigent

Serienummer: 317b890f-d4f5-4b45-a859-ed55560f676e

IP: 109.58.xxx.xxx

2024-04-22 11:55:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: DYPYE-BSPEB-8JJXZ-01U4E-Y2BA7-CE3CH

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**