

P.P. Management ApS
Strandbygade 58, 1. th., 6700 Esbjerg

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 89 86 17 13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2024.

Erik Lund
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for P.P. Management ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 10. april 2024

Direktion

Erik Lund

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til anpartshaveren i P.P. Management ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for P.P. Management ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 10. april 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Mikkel Boeck Eisgart
statsautoriseret revisor
mne34371

Selskabsoplysninger

Selskabet

P.P. Management ApS
Strandbygade 58, 1. th.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 89 86 17 13
Stiftet: 22. januar 1982
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Erik Lund, Strandbygade 58, 1. th., Esbjerg

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at besidde og udleje fast ejendom samt anden dermed forbunden virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i note 1.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 5.860 kr. mod 469.151 kr. sidste år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P.P. Management ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter P.P. Management ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	414.994	931.879
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-400.000	-300.000
Driftsresultat	14.994	631.879
3 Øvrige finansielle omkostninger	-5.830	-30.306
Resultat før skat	9.164	601.573
4 Skat af årets resultat	-3.304	-132.422
Årets resultat	5.860	469.151
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	100.000
Overføres til overført resultat	0	369.151
Disponeret fra overført resultat	-194.140	0
Disponeret i alt	5.860	469.151

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	6.000.000	6.400.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.000.000</u>	<u>6.400.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.000.000</u>	<u>6.400.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	81.103	80.982
	Andre tilgodehavender	<u>28.616</u>	<u>20.191</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>109.719</u>	<u>101.173</u>
	Likvide beholdninger	<u>394.831</u>	<u>274.307</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>504.550</u>	<u>375.480</u>
	Aktiver i alt	<u>6.504.550</u>	<u>6.775.480</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	200.000	200.000
7 Overført resultat	5.244.107	5.438.247
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	100.000
Egenkapital i alt	<u>5.644.107</u>	<u>5.738.247</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	184.300	253.200
Hensatte forpligtelser i alt	<u>184.300</u>	<u>253.200</u>
Gældsforpligtelser		
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	428.782	428.782
10 Anden gæld	134.210	130.929
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>562.992</u>	<u>559.711</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
11 Selskabsskat	72.204	179.322
Anden gæld	20.947	25.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>113.151</u>	<u>224.322</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>676.143</u>	<u>784.033</u>
Passiver i alt	<u>6.504.550</u>	<u>6.775.480</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 13 Oplysninger om dagsværdi
- 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 14 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder budgetteret nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret dagsværdi	-400.000	-300.000
	<u>-400.000</u>	<u>-300.000</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	5.830	30.306
	<u>5.830</u>	<u>30.306</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	72.204	179.322
Årets regulering af udskudt skat	-68.900	-46.900
	<u>3.304</u>	<u>132.422</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	6.343.949	6.343.949
Kostpris ultimo	<u>6.343.949</u>	<u>6.343.949</u>
Regulering til dagsværdi primo	56.051	356.051
Årets regulering til dagsværdi	-400.000	-300.000
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-343.949</u>	<u>56.051</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.000.000</u>	<u>6.400.000</u>

Noter

5. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investeringsejendommen består af 2 erhvervslejemål samt 6 lejemål til privat beboelse. Ejendommen er centralt beliggende i Esbjerg.

Til værdiansættelse af ejendommen er der anvendt et afkastkrav på 5,13 % for lejemål til privat beboelse samt et afkastkrav på 7,25 % for erhvervslejemål. Afkastkravet på balancedagen er fastlagt under hensynstagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet, ejendommens beliggenhed samt ejendomstypen.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 400 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 5.644 t.kr. til 5.332 t.kr. med fradrag af udskudt skat.

Et fald i afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene forøges med 1.900 t.kr. og egenkapitalen vil dermed blive højere fra de nuværende 5.644 t.kr. til 7.126 t.kr. med fradrag af udskudt skat.

6. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	5.438.247	4.069.096
Årets overførte overskud eller underskud	-194.140	369.151
Koncerntilskud	0	1.000.000
	<u>5.244.107</u>	<u>5.438.247</u>
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	100.000	0
Udloddet udbytte	-100.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>200.000</u>	<u>100.000</u>
	<u>200.000</u>	<u>100.000</u>
9. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellemregning Strandby Holding ApS	<u>428.782</u>	<u>428.782</u>
	428.782	428.782
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>428.782</u>	<u>428.782</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>428.782</u>	<u>428.782</u>
10. Anden gæld		
Anden gæld i alt	134.210	130.929
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>134.210</u>	<u>130.929</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>134.210</u>	<u>130.929</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
11. Selskabsskat		
Skyldig selskabsskat primo	179.322	61.468
Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	<u>-179.322</u>	<u>-61.468</u>
Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
Beregnet selskabsskat for indeværende år	<u>72.204</u>	<u>179.322</u>
	<u>72.204</u>	<u>179.322</u>

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

13. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	<u>6.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-400.000</u>

14. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Ingen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Strandby Holding Esbjerg ApS som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.