

PGP Ejendomme Århus ApS

c/o Dansk Administrationscenter, Thyrasgade 4, 8260 Viby J
CVR-nr. 41 43 16 52

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 18. februar 2025

Per G. Pedersen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	PGP Ejendomme Århus ApS c/o Dansk Administrationscenter Thyrasgade 4 8260 Viby J CVR-nr.: 41 43 16 52 Stiftet: 11. juni 2020 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Amanda Rabøl Pedersen Jette Rabøl Pedersen Per Gerth Pedersen, formand
Direktion	Per Gerth Pedersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for PGP Ejendomme Århus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. februar 2025

Direktion:

Per Gerth Pedersen

Bestyrelse:

Amanda Rabøl Pedersen

Jette Rabøl Pedersen

Per Gerth Pedersen
Formand

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i PGP Ejendomme Århus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PGP Ejendomme Århus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hobro, den 17. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Afkastkrav for ejendommene er uændret i 2024.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		1.720.426	1.442.859
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		31.460	-128.631
Driftsresultat		1.751.886	1.314.228
Andre finansielle indtægter		29.019	22.650
Andre finansielle omkostninger	1	-1.320.694	-1.095.456
Resultat før skat		460.211	241.422
Skat af årets resultat	2	-101.246	-53.114
Årets resultat		358.965	188.308
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		358.965	188.308
I alt		358.965	188.308

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investerings ejendomme		49.180.000	46.980.000
Materielle anlægsaktiver	3	49.180.000	46.980.000
Anlægsaktiver		49.180.000	46.980.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	873
Andre tilgodehavender		24.674	16.334
Periodeafgrænsningsposter		22.128	20.852
Tilgodehavender		46.802	38.059
 Likvide beholdninger		 651.133	 3.629.925
 Omsætningsaktiver		 697.935	 3.667.984
Aktiver		49.877.935	50.647.984

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		100.000	100.000
Overført resultat		8.571.790	8.212.825
Egenkapital		8.671.790	8.312.825
Hensættelse til udskudt skat		1.076.637	1.021.977
Hensatte forpligtelser		1.076.637	1.021.977
Gæld til realkreditinstitutter		11.629.234	11.842.945
Deposita		1.122.635	944.344
Langfristede gældsforpligtelser	4	12.751.869	12.787.289
Gæld til realkreditinstitutter		209.882	179.846
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.263	24.852
Gæld til tilknyttede virksomheder		27.040.994	28.157.887
Selskabsskat		46.586	31.108
Anden gæld		49.914	75.400
Periodeafgrænsningsposter		0	56.800
Kortfristede gældsforpligtelser		27.377.639	28.525.893
Gældsforpligtelser		40.129.508	41.313.182
Passiver		49.877.935	50.647.984
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	100.000	8.212.825	8.312.825
Forslag til resultatdisponering		358.965	358.965
Egenkapital 31. december 2024	100.000	8.571.790	8.671.790

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	801.999	742.357
Finansielle omkostninger i øvrigt	518.695	353.099
	1.320.694	1.095.456

2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	46.586	31.108
Regulering af udskudt skat	54.660	22.006
	101.246	53.114

3 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2024	43.063.232
Tilgang	2.168.540
Kostpris 31. december 2024	45.231.772
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	3.916.768
Årets værdireguleringer	31.460
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	3.948.228
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	49.180.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Bolig
Dagsværdi 31. december 2024	49.180.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	31.460

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investerings ejendomme består af udlejningsejendomme i Århus primært med bolig samt i stueetage erhvervslejemål og resterende er boliglejemål. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen for privat lejemål er der anvendt et afkast på 4,1 %, som er fastlagt underhensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,1 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nyere boligejendomme i Århus Centrum.

Ved beregningen for erhvervslejemål er der anvendt et afkast på 4,80 %, som er fastlagt underhensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,80 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende totalrenoverede erhvervslejemål i Århus Centrum til restauration.

Ejendommens årlige normalindtjening udgør i alt 2.022 tkr. og der er anvendt gennemsnitlig afkastkrav på 4,2 %.

4 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	11.839.116	209.882	10.771.680	12.022.791
Deposita	1.122.635	0	1.122.635	944.344
	12.961.751	209.882	11.894.315	12.967.135

5 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

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 PGP FINANS ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 11.886 tkr. har virksomheden stillet pant i virksomhedens ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 49.180 tkr.

2024 2023

7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PGP Ejendomme Århus ApS for 2024 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger.

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

Skat af årets 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

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

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.