

PD EJENDOMME, RISSKOV APS

SINDALSVEJ 15, 8240 RISSKOV

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2023 - 30. SEPTEMBER 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. december 2024

Torben Nørgaard Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PD Ejendomme, Risskov ApS
	Sindalsvej 15
	8240 Risskov
	CVR-nr.: 45 11 14 31
	Stiftet: 30. september 2024
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
Direktion	Philip Daniel Frede Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Vestre Ringgade 28
	8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nykredit
	Europaplads 8, 7. sal
	8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for PD Ejendomme, Risskov 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. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 16. december 2024

Direktion:

Philip Daniel Frede Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i PD Ejendomme, Risskov ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PD Ejendomme, Risskov ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, 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. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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.

Aarhus, den 16. december 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35625

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme, herunder bolig- og erhvervsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er stiftet ved tilførsel af virksomhed (ejendomme) fra moderselskabet Frede Andersen Holding ApS. Tilførslen er sket med tilbagevirkende kraft pr. 1. oktober 2023.

Egenkapitalen reguleret positivt med 1.019 tkr. i regnskabsåret. Reguleringen vedrører regulering af udskudt skat i forhold til åbningsbalance ved stiftelse af selskabet. Reguleringen hidrører fra tilførsel af ejendomme som hhv. skattefrie og skattepligtige overdragelser.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2023/24 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.434.859
Øvrige finansielle omkostninger.....		-751.336
RESULTAT FØR SKAT		683.523
Skat af årets resultat.....	1	-150.375
ÅRETS RESULTAT		533.148
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....		533.148
I ALT		533.148

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.
Investeringsejendomme.....		49.250.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	49.250.000
ANLÆGSAKTIVER.....		49.250.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		30.542
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		457.216
Andre tilgodehavender.....		129.273
Periodeafgrænsningsposter.....		47.583
Tilgodehavender.....		664.614
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		664.614
AKTIVER.....		49.914.614

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.
Anpartskapital.....		40.000
Overført resultat.....		20.764.506
EGENKAPITAL.....		20.804.506
Hensættelser til udskudt skat.....		1.992.032
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.992.032
Gæld til realkreditinstitutter.....		25.508.824
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		129.377
Deposita og forudbetalt leje.....		1.074.314
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	26.712.515
Gæld til realkreditinstitutter.....		276.366
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		40.000
Anden gæld.....		89.195
Kortfristede gældsforpligtelser.....		405.561
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		27.118.076
PASSIVER.....		49.914.614
Eventualposter mv.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Medarbejderforhold	6	

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023.....	40.000	0	40.000
Forslag til resultatdisponering.....		533.148	533.148
Andre lovpligtige bindinger			
Andre reguleringer.....		1.019.040	1.019.040
Overførsler			
Overført overkurs.....		19.212.318	19.212.318
Egenkapital 30. september 2024.....	40.000	20.764.506	20.804.506

NOTER

	2023/24 kr.	Note
Skat af årets resultat		1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	129.377	
Regulering af udskudt skat.....	20.998	
	150.375	
 Materielle anlægsaktiver		2
kr.	Investerings- ejendomme	
Tilgang.....	49.250.000	
Kostpris 30. september 2024.....	49.250.000	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024.....	49.250.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:		
kr.	Udlejnings- ejendomme	
Dagsværdi 30. september 2024.....	49.250.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Centrale forudsætninger for indregning til dagsværdi:

Selskabets investeringsejendomme omfatter udlejningsejendomme. Selskabet besidder i alt 6 ejendomme. Forudsætningerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdi er opført nedenfor, hvor ejendommene er grupperet efter beliggenhed og ejendomstype.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes normaliserede driftsafkast og individuelt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

Der er i 2023/24 ikke anvendt ekstern valuar i forbindelse med værdiansættelsen.

Det normaliserede driftsafkast er opgjort med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, som har karakter af enkeltstående begivenheder. Det normaliserede driftsresultat udgør samlet 2.229 tkr. for alle ejendomme i selskabet. Der er anvendt en udlejningsprocent på 100 %.

Dagsværdi for boligejendomme:

Selskabet ejer 2 boligejendomme, beliggende i Aarhus. Ejendommenes årlige normalindtjening udgør 403 tkr. Ejendommenes dagsværdi er beregnet ud fra et afkastkrav på 4,20 - 4,40 %. Ejendommenes dagsværdi udgør i alt 9.300 tkr. pr. 30. september 2024.

Dagsværdi for blandet benyttede ejendomme:

Selskabet ejer en blandet benyttet ejendom, med både erhverv -og boligudlejning, der er beliggende i Aarhus C. Ejendommens årlige normalindtjening udgør hhv. 226 tkr. for boligudlejning og 395 tkr. for erhvervsudlejningen. Ejendommens dagsværdi er beregnet ud fra et gns. afkastkrav på 4,50%. Ejendommens dagsværdi udgør 14.100 tkr. pr. 30. september 2024.

Selskabet ejer yderligere tre blandet benyttede ejendomme, med både erhvervs- og boligudlejning, der er beliggende i Risskov, Aarhus. Erhvervsudlejning omfatter både kontor og retail. For boligudlejning udgør den årlige normalindtjening 482 tkr. For erhvervsudlejning udgør den årlige normalindtjening hhv. 543 tkr. for retail og 180 tkr. for kontor. Dagsværdierne er beregnet ud fra et gns. afkastkrav i intervallet mellem 4,50 - 5,00. Ejendommens værdi udgør 25.850 tkr. pr. 30. september 2024.

Beliggenhed	Anvendelse	Afkastkrav	Dagsværdi	Årets værdiregulering i
		%		resultatopgørelsen
			tkr.	tkr.
Aarhus N	Bolig	4,40	7.300	0
Aarhus C	Bolig	4,20	2.000	0
Aarhus C	Bolig/Retail	4,40	14.100	0
Risskov, Aarhus	Bolig/Retail/Kontor	4,50	13.000	0
Risskov, Aarhus	Bolig/Retail	4,50 - 5,00	12.850	0
			49.250	0

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastkravet fører til et fald i dagsværdien. Ved ændring i afkastsatserne på +/- 0,25 procentpoint på ovenstående ejendomme, der er indregnet ud fra en afkastbaseret model, vil værdien af ejendommene ligge i intervallet mellem 46.668 tkr. og 52.135 tkr.

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Langfristede gældsforpligtelser

3

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	25.785.190	276.366	22.265.159
Skyldigt sambeskatningsbidrag	129.377	0	0
Deposita og forudbetalt leje	1.074.314	0	1.074.314
	26.988.881	276.366	23.339.473

Eventualposter mv.

4

Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en verserende sag mod en tidligere lejer. Selskabet har fremsat fraflytningskrav mod den tidligere lejer på 111 tkr. Den tidligere lejer bestrider kravet og har i stedet fremsat et modkrav på 650 tkr. Det forventes at et eventuelt modkrav maksimalt vil beløbe sig til fraflytningskravet på 111 tkr. Selskabet har pr. 30. september 2024 nedskrevet det fulde tilgodehavende, svarende til fraflytningskravet. Der afsættes ikke yderligere til sagen pr. 30. september 2024.

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 Fælles Holding anno 2024 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 25.785 tkr., er der stillet pant på nominelt 30.068 tkr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 49.250 tkr. pr. 30. september 2024.

2023/24

Medarbejderforhold

6

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PD Ejendomme, Risskov ApS for 2023/24 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 følgende regnskabspraksis.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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 øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, 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 salgsmarkedsomkostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.