

Paprika Bjerre Ejendomme ApS

Sdr. Boulevard 68, 1.tv., 5000 Odense C

CVR-nr. 33 07 37 63

Årsrapport 2024/25

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. oktober 2025

Dirigent:

.....
Charlotte Paprika Bjerre

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Paprika Bjerre Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. oktober 2025

Direktion:

.....
Charlotte Paprika Bjerre

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Paprika Bjerre Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Paprika Bjerre Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 revisorerers 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 2. oktober 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor
mne32129

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Paprika Bjerre Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Sdr. Boulevard 68, 1.tv., 5000 Odense C
CVR-nr.	33 07 37 63
Hjemstedskommune	Odense
Regnskabsår	1. maj 2024 - 30. april 2025
Direktion	Charlotte Paprika Bjerre
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Beretning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg og drift af udlejningsejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom, beliggende i Odense, måles til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabsloven. I forbindelse med værdiansættelsen af boligejendommen er anvendt et afkast på 4,50 % (2023/24: 4,75 %).

Såfremt afkastkravet ændres til 4,25% vil værdien af ejendommen øges med 1.699 t.kr., og såfremt afkastet ændres til 4,75% falder værdien med 1.520 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på 1.143.250 kr. mod et underskud på 1.542.491 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. april 2025 udviser en egenkapital på 9.999.377 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	Bruttofortjeneste	719.023	657.577
2	Personaleomkostninger	<u>-502.293</u>	<u>-408.983</u>
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	216.730	248.594
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>1.633.391</u>	<u>-1.896.757</u>
	Resultat før finansielle poster	1.850.121	-1.648.163
	Finansielle indtægter	2.910	2.853
3	Finansielle omkostninger	<u>-386.395</u>	<u>-379.638</u>
	Resultat før skat	1.466.636	-2.024.948
4	Skat af årets resultat	<u>-323.386</u>	<u>482.457</u>
	Årets resultat	<u><u>1.143.250</u></u>	<u><u>-1.542.491</u></u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>1.143.250</u>	<u>-1.542.491</u>
		<u><u>1.143.250</u></u>	<u><u>-1.542.491</u></u>

Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025

Balance

Note	kr.	2024/25	2023/24
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	29.438.000	27.294.000
		29.438.000	27.294.000
	Anlægsaktiver i alt	29.438.000	27.294.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	48.925	47.658
		48.925	47.658
	Likvide beholdninger	80.282	567.653
	Omsætningsaktiver i alt	129.207	615.311
	AKTIVER I ALT	29.567.207	27.909.311
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	9.874.377	8.731.127
	Egenkapital i alt	9.999.377	8.856.127
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.740.337	1.368.026
	Hensatte forpligtelser i alt	1.740.337	1.368.026
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	10.943.822	10.943.822
	Deposita	550.808	527.770
		11.494.630	11.471.592
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.739	14.863
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.845.121	5.765.262
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	315.782	317.114
	Anden gæld	117.221	116.327
		6.332.863	6.213.566
	Gældsforpligtelser i alt	17.827.493	17.685.158
	PASSIVER I ALT	29.567.207	27.909.311

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2023	125.000	10.273.618	10.398.618
Overført via resultatdisponering	0	-1.542.491	-1.542.491
Egenkapital 1. maj 2024	<u>125.000</u>	<u>8.731.127</u>	<u>8.856.127</u>
Overført via resultatdisponering	0	1.143.250	1.143.250
Egenkapital 30. april 2025	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>9.874.377</u></u>	<u><u>9.999.377</u></u>

Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Paprika Bjerre Ejendomme ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

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.

Nettoomsætningen målet til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat. Posterne indeholder lejeindtægter- og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter gebyrer, rentekomkostninger mv.

Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Investeringsseejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, og værdireguleres over resultatopgørelsen i posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". Målingen sker ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastsatserne fastsættes ejendom for ejendom.

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".

Investeringsseejendomme 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.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Amortiseringen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025**Noter**

kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	504.201	408.983
Andre personaleomkostninger	<u>-1.908</u>	<u>0</u>
	<u>502.293</u>	<u>408.983</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	227.953	221.939
Andre finansielle omkostninger	<u>158.442</u>	<u>157.699</u>
	<u>386.395</u>	<u>379.638</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-48.925	-47.658
Årets regulering af udskudt skat	<u>372.311</u>	<u>-434.799</u>
	<u>323.386</u>	<u>-482.457</u>

Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2024	22.397.502
Tilgang i årets løb	<u>510.609</u>
Kostpris 30. april 2025	<u>22.908.111</u>
Opskrivninger 1. maj 2024	4.896.498
Årets opskrivning	<u>1.633.391</u>
Opskrivninger 30. april 2025	<u>6.529.889</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025	<u><u>29.438.000</u></u>

Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets investeringsejendom, beliggende i Odense, måles til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabsloven. I forbindelse med værdiansættelsen af boligejendommen (90% bolig, 10% erhverv) er anvendt et afkast på 4,5% (2023/24: 4,75%) efter niveau 3 i dagsværdihierarkiet. Selskabet har historisk ikke haft væsentlig tomgang på ejendommen og venter det ej heller for fremtiden. Værdiansættelsen er baseret på aktuel leje som udgør 1.093 kr. pr. kvadratmeter i gennemsnit. Værdiansættelsen svarer til 18.330 kr. pr. kvadratmeter.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 29.438 t.kr. pr. 30/04 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25%-point vil dagsværdien falde med kr. 1.520 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.699 t.kr.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 10.944 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Charlotte Paprika Bjerre Holding ApS som administrationsselskab, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter 10.944 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør 29.438 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 300 t.kr., til sikkerhed for kassekreditten. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.