

Paprika Bjerre Ejendomme ApS

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

CVR-nr. 33 07 37 63

Årsrapport 2023/24

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. oktober 2024

Dirigent:

Charlotte P. Bjerre

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Paprika Bjerre Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 25. oktober 2024

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 2023 - 30. april 2024 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 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 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 25. oktober 2024
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 2023 - 30. april 2024
Direktion	Charlotte Paprika Bjerre
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Cortex Park Vest 3, 5230 Odense M

Ledelsesberetning

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 4,75 % (2022/23: 4,50 %).

Såfremt afkastkravet ændres til 4,50% vil værdien af ejendommen øges med 1.487 t.kr., og såfremt afkastet ændres til 5,00% falder værdien med 1.338 t.kr.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på 1.542.491 kr. mod et underskud på 1.867.891 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. april 2024 udviser en egenkapital på 8.856.126 kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	Bruttofortjeneste	657.577	865.611
2	Personaleomkostninger	-408.983	-393.361
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	248.594	472.250
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.896.757	-2.446.114
	Resultat før finansielle poster	-1.648.163	-1.973.864
	Finansielle indtægter	2.853	0
3	Finansielle omkostninger	-379.638	-370.900
	Resultat før skat	-2.024.948	-2.344.764
4	Skat af årets resultat	482.457	476.873
	Årets resultat	<u>-1.542.491</u>	<u>-1.867.891</u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-1.542.491	-1.867.891
		<u>-1.542.491</u>	<u>-1.867.891</u>

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Balance

Note	kr.	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	27.294.000	29.062.570
		<u>27.294.000</u>	<u>29.062.570</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>27.294.000</u>	<u>29.062.570</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	47.658	0
	Andre tilgodehavender	0	8.849
		<u>47.658</u>	<u>8.849</u>
	Likvide beholdninger	<u>567.653</u>	<u>904.039</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>615.311</u>	<u>912.888</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>27.909.311</u></u>	<u><u>29.975.458</u></u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	8.731.126	10.273.617
		<u>8.856.126</u>	<u>10.398.617</u>
	Egenkapital i alt	<u>8.856.126</u>	<u>10.398.617</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.368.026	1.802.825
		<u>1.368.026</u>	<u>1.802.825</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.368.026</u>	<u>1.802.825</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	10.943.822	10.943.822
	Deposita	527.770	515.356
		<u>11.471.592</u>	<u>11.459.178</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.864	1
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.765.262	5.706.262
	Skyldig selskabsskat	0	85.007
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	317.114	367.114
	Anden gæld	116.327	156.454
		<u>6.213.567</u>	<u>6.314.838</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.685.159</u>	<u>17.774.016</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>27.909.311</u></u>	<u><u>29.975.458</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2022	125.000	12.141.508	12.266.508
Overført via resultatdisponering	0	-1.867.891	-1.867.891
Egenkapital 1. maj 2023	125.000	10.273.617	10.398.617
Overført via resultatdisponering	0	-1.542.491	-1.542.491
Egenkapital 30. april 2024	125.000	8.731.126	8.856.126

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Paprika Bjerre Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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.

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 mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 administrations-selskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Investeringsejendomme 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".

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.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 nettorealiseringsværdien.

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 2023 - 30. april 2024

Noter

kr.	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	408.983	393.361
	<u>408.983</u>	<u>393.361</u>
 Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	 <u>1</u>	 <u>1</u>
 3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	221.939	210.042
Andre finansielle omkostninger	157.699	160.858
	<u>379.638</u>	<u>370.900</u>
 4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-47.658	4.571
Årets regulering af udskudt skat	-434.799	-481.444
	<u>-482.457</u>	<u>-476.873</u>

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2023	22.269.315
Tilgang i årets løb	128.187
Kostpris 30. april 2024	22.397.502
Opskrivninger 1. maj 2023	6.793.255
Årets opskrivning	-1.896.757
Opskrivninger 30. april 2024	4.896.498
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024	27.294.000

Investerings ejendomme

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

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investerings ejendomme 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 investerings ejendom, 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 4,75% (2022/23: 4,50%) 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 1.073 kr. pr. kvadratmeter i gennemsnit. Værdiansættelsen svarer til 16.995 kr. pr. kvadratmeter.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investerings ejendommene udgør 27.294 t.kr. pr. 30/04 2024. 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. 1.338 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.487 t.kr.

6 Langfristede gældsforpligtelser

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

Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Charlotte Paprika Bjerre Holding ApS som administrationselskab, 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 11.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 27.294 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.800 t.kr., til sikkerhed for kassekreditte. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.