



## **EJENDOMSSELSKABET PETER PLUS ApS**

**Regnbuen 21  
4300 Holbæk**

**CVR-nr. 26 35 78 10**

### **Årsrapport for 2023**

**(22. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2024

---

Jens Peter Karlsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance pr. 31. december 2023	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for EJENDOMSELSKABET PETER PLUS 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 24. juni 2024

### **Direktion**

Jens Peter Karlsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET PETER PLUS ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET PETER PLUS ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 24. juni 2024

Revida Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 87 94 84 12

Carsten Hansen  
Registreret revisor  
mne395

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

EJENDOMSELSKABET PETER PLUS ApS  
Regnbuen 21  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 26 35 78 10

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 5. november 2001

Regnskabsår: 22. regnskabsår

Hjemsted: Holbæk

### Direktion

Jens Peter Karlsen

### Revisor

Revida Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Tækkemandsvej 1  
4300 Holbæk

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 162.341, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.127.606.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET PETER PLUS ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Omsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes som periodiseret leje.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver består af investeringsejendomme og andre investeringsaktiver.

### **Andre investeringsaktiver**

Andre investeringsaktiver er værdiansat til kostpris.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendommenes værdi svarer til en afkastprocent på 9,45% i år 2023.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, gæld til selskabsdeltager og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	TDKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-174.503</b>	<b>136</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme		0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-174.503</b>	<b>136</b>
Finansielle indtægter		56	0
Finansielle omkostninger		-33.698	-27
<b>Resultat før skat</b>		<b>-208.145</b>	<b>109</b>
Skat af årets resultat		45.804	-25
<b>Årets resultat</b>		<b>-162.341</b>	<b>84</b>
Overført resultat		-162.341	84
		<b>-162.341</b>	<b>84</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		4.133.452	3.984
Andre investeringsaktiver		<u>898.000</u>	<u>898</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>5.031.452</u></b>	<b><u>4.882</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.031.452</u></b>	<b><u>4.882</u></b>
Udskudt skatteaktiv		47.438	1
Selskabsskat		<u>18.000</u>	<u>10</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>65.438</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>20.723</u></b>	<b><u>15</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>86.161</u></b>	<b><u>26</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>5.117.613</u></u></b>	<b><u><u>4.908</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	TDKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		3.002.606	3.165
<b>Egenkapital</b>		<b>3.127.606</b>	<b>3.290</b>
Gæld til realkreditinstitutter		503.699	820
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>503.699</b>	<b>820</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	48.000	78
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.900	21
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.243.908	522
Deposita		176.500	177
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.486.308</b>	<b>798</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.990.007</b>	<b>1.618</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.117.613</b>	<b>4.908</b>

## Noter

	2023	2022
	DKK	TDKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
 <b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		4.045.532
Tilgang i årets løb		150.000
Kostpris 31. december 2023		4.195.532
Værdireguleringer 1. januar 2023		-62.080
Værdireguleringer 31. december 2023		-62.080
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b>4.133.452</b>
 <b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	2023	2022
	DKK	TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	311.698	508
Mellem 1 og 5 år	192.001	312
Langfristet del	503.699	820
Inden for et år	48.000	78
	<b>551.699</b>	<b>898</b>

#### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 551, er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 4.133.