



## **Pendulet 24 ApS**

**Stenbjergvej 8  
4550 Asnæs**

**CVR-nr. 29 79 34 68**

## **Årsrapport for 2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2022

---

Niels-Erik Winther Jørgensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Pendulet 24 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. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Asnæs, den 20. december 2022

### **Direktion**

Niels-Erik Winther Jørgensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i Pendulet 24 ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Pendulet 24 ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 vor 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 revisors 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.

Asnæs, den 20. december 2022

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

Thomas Roland  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne35782

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Pendulet 24 ApS  
Stenbjergvej 8  
4550 Asnæs

CVR-nr.: 29 79 34 68

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Hjemsted: Odsherred Kommune

### Direktion

Niels-Erik Winther Jørgensen, direktør

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 575.623, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.028.314.

### **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 Pendulet 24 ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

### 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger vedrørende ejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Ejendomsomkostninger**

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

### **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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af afkastbaseret beregning af dagsværdien.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>148.702</b>	<b>137.757</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		665.853	-39.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>814.555</b>	<b>98.757</b>
Finansielle omkostninger	1	-98.076	-41.215
<b>Resultat før skat</b>		<b>716.479</b>	<b>57.542</b>
Skat af årets resultat	2	-140.856	-5.808
<b>Årets resultat</b>		<b>575.623</b>	<b>51.734</b>
Overført resultat		575.623	51.734
		<b>575.623</b>	<b>51.734</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>5.468.000</u>	<u>3.608.729</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>5.468.000</b></u>	<u><b>3.608.729</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>5.468.000</b></u>	<u><b>3.608.729</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>6.428</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>6.428</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>215.412</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>215.412</b></u>	<u><b>6.428</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.683.412</b></u></u>	<u><u><b>3.615.157</b></u></u>

## Balance 30. juni

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.903.314	1.327.691
<b>Egenkapital</b>	4	<b>2.028.314</b>	<b>1.452.691</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	251.524	129.236
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>251.524</b>	<b>129.236</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.126.572	1.254.032
Selskabsskat		18.568	19.988
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.145.140</b>	<b>1.274.020</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	109.800	80.500
Banker		26.765	4.681
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.093	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		949.924	587.699
Selskabsskat		16.988	20.418
Anden gæld		126.864	65.912
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.258.434</b>	<b>759.210</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.403.574</b>	<b>2.033.230</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.683.412</b>	<b>3.615.157</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	1.327.691	1.452.691
Årets resultat	0	575.623	575.623
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>1.903.314</b>	<b>2.028.314</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>98.076</u>	<u>41.215</u>
	<b><u>98.076</u></b>	<b><u>41.215</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	18.568	20.988
Årets udskudte skat	<u>122.288</u>	<u>-15.180</u>
	<b><u>140.856</u></b>	<b><u>5.808</u></b>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2021	2.561.292
Tilgang i årets løb	<u>1.193.417</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>3.754.709</u>
Værdireguleringer 1. juli 2021	1.047.437
Årets værdireguleringer	<u>665.854</u>
Værdireguleringer 30. juni 2022	<u>1.713.291</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b><u><u>5.468.000</u></u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,50 % - 5,50 %. Det kan opgøres til 5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>-0,5</u>	<u>0,0</u>	<u>0,5</u>
Dagsværdi	<u>6.075.555</u>	<u>5.468.000</u>	<u>4.970.909</u>
Ændring i dagsværdi	<u>607.555</u>	<u>0</u>	<u>-497.091</u>

### 4 Egenkapital

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.



## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2021	129.236	144.416
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>122.288</u>	<u>-15.180</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2022</b>	<b><u>251.524</u></b>	<b><u>129.236</u></b>
Materielle anlægsaktiver	<u>251.524</u>	<u>129.236</u>
	<b><u>251.524</u></b>	<b><u>129.236</u></b>

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. juli 2021	30. juni 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.334.532	2.236.372	109.800	1.674.000
Selskabsskat	<u>19.988</u>	<u>18.568</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>1.354.520</u></b>	<b><u>2.254.940</u></b>	<b><u>109.800</u></b>	<b><u>1.674.000</u></b>

## 7 Eventualforpligtelser

Ingen.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 2.236.372, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør kr. 5.468.000.