

## PEP Ejendomme ApS

Fonnesbechsgade 19A, 7400 Herning

CVR-nr. 30 51 19 56

## Årsrapport for 2022

17. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2023

---

Jesper Tangsholm Laursen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for PEP Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 1. marts 2023

### Direktionen

Jesper Tangsholm Laursen

Jorge Vestergaard Gama Østerby

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i PEP Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PEP Ejendomme ApS for regnskabsåret 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 1. marts 2023

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183

Registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	PEP Ejendomme ApS Fonnesbechsgade 19A 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 51 19 56
	Stiftet: 29. juni 2007
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktionen</b>	Jesper Tangsholm Laursen Jorge Vestergaard Gama Østerby
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>393.489</b>	<b>394.859</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>-90.101</u>	<u>-90.263</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>303.388</b>	<b>304.596</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-67.311</u>	<u>-67.374</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>236.077</u></b>	<b><u>237.222</u></b>
Der foreslås fordelt således:			
Udbytte for regnskabsåret		60.000	120.000
Overført resultat		<u>176.077</u>	<u>117.222</u>
		<b><u>236.077</u></b>	<b><u>237.222</u></b>

## Balance pr. 31. december

**Aktiver**

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		5.000.000	5.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
Andre tilgodehavender		31	31
<b>Tilgodehavender</b>		<b>31</b>	<b>31</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>37.335</b>	<b>38.582</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>37.366</b>	<b>38.613</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.037.366</b>	<b>5.038.613</b>

**Passiver**

Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		938.826	762.749
Forslag til udbytte for regnskabsåret		60.000	120.000
<b>Egenkapital</b>		<b>1.123.826</b>	<b>1.007.749</b>
Hensættelse til udskudt skat	3	942.532	935.021
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>942.532</b>	<b>935.021</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.146.602	2.282.416
Anden gæld		211.412	211.412
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.358.014</b>	<b>2.493.828</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		138.855	136.622
Gæld til associerede virksomheder		349.215	239.006
Selskabsskat		59.800	59.862
Anden gæld		65.124	166.525
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>612.994</b>	<b>602.015</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.971.008</b>	<b>3.095.843</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.037.366</b>	<b>5.038.613</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	5		



**Egenkapital 1. januar - 31. december**

	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Forslag til udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	762.749	120.000	1.007.749
Betalt udbytte	0	0	-120.000	-120.000
Årets resultat	0	176.077	60.000	236.077
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>938.826</u>	<u>60.000</u>	<u>1.123.826</u>

## Noter til årsrapporten

	2022 DKK	2021 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	59.800	59.862
Regulering af udskudt skat	7.511	7.512
	<u>67.311</u>	<u>67.374</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31. december		<u>5.000.000</u>
Årets ændringer af dagsværdien		<u>0</u>
<b>3 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver og gældsforpligtelser.		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Heraf forfalder DKK 1.620.170 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.337.481, er der givet pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 5.000.000.		

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 450.000, der giver pant i ovenstående investeringsejendom.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for PEP Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Herning, som er anskaffet i år 2007. Ejendommen er udelukkende erhvervslejemål.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Udlejningsejendom	6-7 %
-------------------	-------

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontantbeholdninger og indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

## Regnskabspraksis

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jesper Tangsholm Laursen

Direktør

Serienummer: 28d251e3-4d85-4189-805e-16ad2f5700f9

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-05-04 11:49:22 UTC



## Jorge Vestergaard Gama Østerby

Direktør

Serienummer: 79ea03c5-471f-4693-a226-42a24964b945

IP: 83.92.xxx.xxx

2023-05-07 08:19:33 UTC



## Jan Juul Buskbjerg

Registreret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: CVR:35658432-RID:99367191

IP: 85.217.xxx.xxx

2023-05-07 08:20:54 UTC



## Jesper Tangsholm Laursen

Dirigent

Serienummer: 28d251e3-4d85-4189-805e-16ad2f5700f9

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-05-09 15:38:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: JEQUP-DXDUIV-DBVZ2-MDGK8-2JUL7-JP2KM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>