



EJENDOMSSELSKABET PETERSEN ApS
Marøgelhøj 9
8520 Lystrup

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. maj 2024

Michael Alvin Petersen
Dirigent

CVR-nr. 30701674

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
-------------------	---

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	2
---------------------	---

Ledelsesberetning	3
-------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	4
--------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------	---

Balance	9
---------	---

Noter	11
-------	----

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for EJENDOMSSELSKABET PETERSEN ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. maj 2024

Direktion

Michael Alvin Petersen
Direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

EJENDOMSSELSKABET PETERSEN ApS

Marøgelhøj 9

8520 Lystrup

CVR-nr.: 30701674

Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Stiftet: 2. juli 2007

Direktion

Michael Alvin Petersen, Direktør

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter

Resultatopgørelsen udviser et resultat på 3.385.493 kr. i indeværende regnskabsperiode mod et resultat på 387.324 kr. i forrige regnskabsperiode. Balancen viser en egenkapital på 3.251.697 kr.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EJENDOMSSELSKABET PETERSEN ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsrapporten er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 tilfalde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsernes 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste/Bruttotab

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsomkostninger.

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet sambeskattes med danske koncernforbundne virksomheder.

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 underskud.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investering 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.

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 arm 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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 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 driftsfremmende aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter ikke likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til de modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Resultatopgørelse 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		542.778	538.925
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-73.067
Resultat af ordinær primær drift		542.778	465.858
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		122.741	110.413
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	3.984.766	0
Andre finansielle indtægter		978	0
Andre finansielle omkostninger		-298.212	-78.609
Ordinært resultat før skat		4.353.051	497.662
Skat af årets resultat	2	-967.558	-110.338
Årets resultat		3.385.493	387.324
Resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		3.199.665	0
Overført resultat		185.828	387.324
I alt		3.385.493	387.324

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investerings ejendomme	1	11.162.615	7.177.849
Materielle anlægsaktiver i alt		11.162.615	7.177.849
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.837.592
Andre tilgodehavender		18	18
Tilgodehavender i alt		18	2.837.610
Likvide beholdninger		98.165	149.106
Omsætningsaktiver i alt		98.183	2.986.716
Aktiver i alt		11.260.798	10.164.565

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		3.126.697	2.940.869
Egenkapital i alt		3.251.697	3.065.869
Hensættelse til udskudt skat		1.500.300	560.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.500.300	560.000
Gæld til realkreditinstitutter		5.763.655	5.861.527
Deposita		432.440	432.440
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.196.095	6.293.967
Gæld til realkreditinstitutter		99.713	99.161
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.148	21.872
Gæld til kapitalinteresser		89.105	378
Skyldig selskabsskat		27.258	63.338
Anden gæld		61.482	59.980
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		312.706	244.729
Gældsforpligtelser i alt		6.508.801	6.538.696
Passiver i alt		11.260.798	10.164.565
Antal beskæftigede	3		

Noter til årsregnskabet

1 Oplysning om indregning til dagsværdi

	I alt
Dagsværdi 1. januar	7.177.849
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Årets dagsværdiregulering	3.984.766
Dagsværdi 31. december	11.162.615
 Værdiregulering ført over resultatopgørelsen	 3.984.766

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort 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.

Selskabets parkeringsplads er værdiansat ud fra forventet salgspris.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på 706.070 kr. og et afkastkrav på 6,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

2 Skat af ordinært resultat

	2023	2022
	DKK	DKK
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	27.258	63.338
Årets regulering af udskudt skat	940.300	47.000
I alt	967.558	110.338

3 Antal beskæftigede

Kun selskabets direktør er beskæftiget i selskabet og arbejdsopgaverne er begrænsede. Det gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere oplyses derfor som 0. Der udbetales ikke vederlag.