

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Preuthun Family ApS

c/o Irvin Pedersen, Smedebakken 105, 3. mf.  
8600 Silkeborg

CVR-nr. 31 25 11 41

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 09/05 2023

---

Irvin Pedersen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Preuthun Family ApS  
c/o Irvin Pedersen, Smedebakken 105, 3. mf.  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 31 25 11 41  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  
Hjemsted: Silkeborg

### Direktion

Irvin Pedersen

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Nykredit Bank

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Preuthun Family 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 2. maj 2023

### Direktion

Irvin Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Preuthun Family ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Preuthun Family ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 2. maj 2023

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35838

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 4

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 467.427, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.133.448.

Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Preuthun Family ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af udlejning 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

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

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindestående.

### 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 gældsmetode 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 nettorealisation sværdi.

### 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.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>784.072</b>	<b>1.131</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>784.072</b>	<b>1.131</b>
Finansielle omkostninger		<u>(184.792)</u>	<u>(172)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>599.280</b>	<b>959</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(131.853)</u>	<u>(211)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>467.427</u></b>	<b><u>748</u></b>
Foreslået udbytte		234.000	372
Overført resultat		<u>233.427</u>	<u>376</u>
		<b><u>467.427</u></b>	<b><u>748</u></b>

**Balance 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	23.806.620	23.635
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>23.806.620</b>	<b>23.635</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>23.806.620</b>	<b>23.635</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.695	9
Andre tilgodehavender		30.363	0
Selskabsskat		0	22
Periodeafgrænsningsposter		26.979	26
<b>Tilgodehavender</b>		<b>102.037</b>	<b>57</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>778.122</b>	<b>1.074</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>880.159</b>	<b>1.131</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>24.686.779</b>	<b>24.766</b>

**Balance 31. december 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført resultat		4.399.448	4.166
Foreslået udbytte for regnskabsåret		234.000	372
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.133.448</u></b>	<b><u>5.038</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		379.279	360
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>379.279</u></b>	<b><u>360</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.426.482	18.662
Modtagne forudbetalinger fra kunder		425.885	408
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>18.852.367</u></b>	<b><u>19.070</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	3	250.000	260
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.377	25
Selskabsskat		22.882	0
Anden gæld		6.426	13
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>321.685</u></b>	<b><u>298</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>19.174.052</u></b>	<b><u>19.368</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>24.686.779</u></b>	<b><u>24.766</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	4.166.021	372.000	5.038.021
Betalt ordinært udbytte	0	0	(372.000)	(372.000)
Årets resultat	0	233.427	234.000	467.427
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>4.399.448</b>	<b>234.000</b>	<b>5.133.448</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	112.882	192
Årets udskudte skat	<u>18.971</u>	<u>19</u>
	<b><u>131.853</u></b>	<b><u>211</u></b>

## 2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2022	23.634.788
Tilgang i årets løb	<u>171.832</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>23.806.620</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>23.806.620</u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Der er tale om ejendomme i Horsens, som udlejes til beboelse

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem kr. 50 og kr. 70 pr. m<sup>2</sup>.

## Noter til årsrapporten

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,25 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,50)% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,75	5,25	5,75
Dagsværdi	26.313.579	23.806.619	21.736.478
Ændring i dagsværdi	2.506.960	0	(2.070.141)

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	17.325.000	17.680
Mellem 1 og 5 år	1.101.482	982
Langfristet del	18.426.482	18.662
Inden for et år	250.000	260
	<b>18.676.482</b>	<b>18.922</b>
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Mellem 1 og 5 år	425.885	408
Langfristet del	425.885	408
Inden for et år	0	0
Kortfristet del	0	0
	<b>425.885</b>	<b>408</b>



## Noter til årsrapporten

### 4 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret beregningsmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommenes gennemsnitlige driftsresultater de seneste år forventes at kunne fastholdes de kommende år, da disse tager hensyn til vedligeholdelse m.v. Ejendommene har været fuldt udlejet de seneste år, hvilket ligeledes forventes at fortsætte.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast i niveauet 5,25%, hvilket er på niveau med generelle afkastkrav for boligejendomme i Horsens ifølge Colliers markedspuls for 4. kvartal 2022. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til ejendommenes stand og beliggenhed.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 18.676, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 23.806.

Til sikkerhed for offentlig støttede indekslån i realkreditinstitutter, t.kr. 5.012, er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på t.kr. 23.806. Gælden ligger udenfor anskaffelsessummen og er derfor ikke indregnet i balancen.