

## **Pjedstedvej Ejendomme ApS**

Nørre Alle 1  
5500 Middelfart

CVR nr. 33 36 83 21

### **Årsrapport 2020**

**Godkendt på generalforsamlingen  
den 14. april 2021**

---

**Henrik Johansen  
Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger..... 7

Ledelsesberetning..... 8

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020**

Anvendt regnskabspraksis..... 9

Resultatopgørelse..... 10

Balance ..... 11

Egenkapitalopgørelse..... 13

Noter..... 14

**LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Pjedstedvej Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 13. april 2021

Direktion

**Henrik Johansen**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Pjedstedvej Ejendomme ApS Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Pjedstedvej Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

#### 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdekke væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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 revision 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 revisionen 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.

Odense, den 13. april 2021

**VH Revision**  
**Registrerede Revisorer ApS**  
**CVR-nr.: 17871080**

**Susanne Nielsen**  
Registreret revisor, CMA  
mne35436

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

Pjedstedvej Ejendomme ApS  
Nørre Alle 1  
5500 Middelfart

Hjemmeside: [www.familiebolig.dk](http://www.familiebolig.dk)  
E-mail: [info@familiebolig.dk](mailto:info@familiebolig.dk)

CVR-nr.: 33 36 83 21  
Stiftet: 8. december 2010  
Kommune: Middelfart  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Henrik Johansen

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Lersø Parkallé 100  
2100 København Ø

**Revisor**

VH Revision  
Registrerede Revisorer ApS  
Børstenbindervej 12B  
5230 Odense M

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er opførelse og udlejning af fast ejendom.

### Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i gang med opførelsen af 48 boliger til udlejning. De første lejere er allerede flyttet ind og de sidste forventes indflyttet september 2021.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Pjedstedvej Ejendomme ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### 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.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tab består af sammentrækning af regnskabsposterne ”vareforbrug samt andre eksterne omkostninger”.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under a'contoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Grunde afskrives ikke.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

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

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

### Gældsforpligtelser

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2020	2019
<b>BRUTTOTAB</b> .....	<b>-65.261</b>	<b>-95.601</b>
Afskrivninger.....	0	-8.338
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-65.261</b>	<b>-103.939</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	620
Andre finansielle omkostninger .....	-566	-257
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-65.827</b>	<b>-103.576</b>
Beregnete skatter.....	14.482	21.088
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-51.345</b>	<b>-82.488</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	-51.345	-82.488
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-51.345</b>	<b>-82.488</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2020	2019
<b>AKTIVER</b>		
1 Grunde og bygninger .....	27.208.560	4.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>27.208.560</b>	<b>4.000.000</b>
Udskudt skatteaktiv .....	0	91.500
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>91.500</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>27.208.560</b>	<b>4.091.500</b>
Selskabsskat .....	410.983	21.088
Andre tilgodehavender.....	25.857	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>436.840</b>	<b>21.088</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>2.543.675</b>	<b>94.686</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>2.980.515</b>	<b>115.774</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>30.189.075</b>	<b>4.207.274</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

	2020	2019
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital.....	80.250	80.000
Overført resultat.....	4.063.180	-5.484.069
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4.143.430</b>	<b>-5.404.069</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	309.770	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>309.770</b>	<b>0</b>
Deposita.....	92.720	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	23.531.736	0
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>23.624.456</b>	<b>0</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	523.413	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	1.588.006	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	9.598.843
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.111.419</b>	<b>9.611.343</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>25.735.875</b>	<b>9.611.343</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>30.189.075</b>	<b>4.207.274</b>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Virksomhedskapital primo .....	80.000	80.000
Selskabskapital, tilgang i året.....	250	0
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>80.250</b>	<b>80.000</b>
Overført resultat, primo .....	-5.484.068	-5.401.581
Overført af årets resultat .....	-51.345	-82.488
Gældskonvertering .....	9.598.593	0
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>4.063.180</b>	<b>-5.484.069</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4.143.430</b>	<b>-5.404.069</b>

## NOTER

**1 Materielle anlægsaktiver**

Kostpris, primo.....	8.897.810
Tilgang i årets løb .....	22.836.441
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2020.....	31.734.251
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-4.525.691
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2020.....	-4.525.691
	<hr/>
<b>Bogført værdi ultimo.....</b>	<b>27.208.560</b>
	<hr/> <hr/>

Årets indregnede finansieringsomkostninger udgør kr. 372.119.

**2 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld i alt ultimo	Gæld efter 5 år
Deposita .....	92.720	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	23.531.736	0
	<hr/>	<hr/>
	<b>23.624.456</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Huslejeforpligtelser:	Ingen
Leasingforpligtelser:	Ingen

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties inden for sambeskatningskredsen. Der henvises til administrationselskabet, 3 X Holding A/S, CVR nr. 37 87 73 44, for oplysning om størrelsen af hæftelsen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Vejle Kommune er pantsat indestående i pengeinstitut kr. 1.296.250.

13. april 2021

SN/SA/CC/1

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Henrik Rathleff Johansen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-849199485971 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2021 kl.: 15:01:07  
Underskrevet med NemID

## Susanne Nielsen

---

Som Revisor  
RID: 91771260 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2021 kl.: 15:38:11  
Underskrevet med NemID

## Henrik Rathleff Johansen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-849199485971 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 15-04-2021 kl.: 15:50:17  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 5a99e0e8Mmk242126586