
PEJA Ejendomme Horsens ApS

Jernbanegade 15, 8740 Brædstrup

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 37 08 88 03

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 3/7 2023

Peter Pørtner Voldby
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brødstrup, den 3. juli 2023

Direktion

Peter Pørtner Voldby
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i PEJA Ejendomme Horsens ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PEJA Ejendomme Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Aarhus C, den 3. juli 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Anders Skøtt
statsautoriseret revisor
mne42822

Selskabsoplysninger

Selskabet	PEJA Ejendomme Horsens ApS Jernbanegade 15 8740 Brædstrup CVR-nr: 37 08 88 03 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 17. september 2015 Regnskabsår: 8. regnskabsår Hjemstedskommune: Horsens
Direktion	Peter Pørtner Voldby
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Lejeindtægter		7.345.715	6.021.155
Værdiregulering af investeringsaktiver		-402.201	1.892.748
Direkte omkostninger		-2.628.191	-2.050.430
Andre eksterne omkostninger		-963.731	-581.149
Bruttofortjeneste		3.351.592	5.282.324
Personaleomkostninger	2	-1.410.046	-1.673.648
Resultat før finansielle poster		1.941.546	3.608.676
Finansielle indtægter	3	15.207	0
Finansielle omkostninger	4	-1.249.359	-929.478
Resultat før skat		707.394	2.679.198
Skat af årets resultat	5	-146.824	-576.219
Årets resultat		560.570	2.102.979

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	560.570	2.102.979
	560.570	2.102.979

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsjendomme		126.372.220	123.052.830
Materielle anlægsaktiver	6	126.372.220	123.052.830
Anlægsaktiver		126.372.220	123.052.830
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		184.335	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.213.792	0
Andre tilgodehavender		24.646	6.765.586
Tilgodehavender		2.422.773	6.765.586
Likvide beholdninger		2.252	2.255
Omsætningsaktiver		2.425.025	6.767.841
Aktiver		128.797.245	129.820.671

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		1.500.000	1.500.000
Overført resultat		33.657.222	33.096.652
Egenkapital		35.157.222	34.596.652
Hensættelse til udskudt skat		2.843.135	2.967.153
Hensatte forpligtelser		2.843.135	2.967.153
Gæld til realkreditinstitutter		78.435.780	70.383.665
Deposita		1.622.926	1.485.339
Anden gæld		200.000	200.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	80.258.706	72.069.004
Gæld til realkreditinstitutter	7	3.391.586	3.285.200
Kreditinstitutter		6.188.379	10.713.230
Leverandører af varer og tjenesteydelser		533.720	3.295.851
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	72.573	2.129.451
Selskabsskat		270.842	214.060
Anden gæld	7	81.082	550.070
Kortfristede gældsforpligtelser		10.538.182	20.187.862
Gældsforpligtelser		90.796.888	92.256.866
Passiver		128.797.245	129.820.671
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.500.000	33.096.652	34.596.652
Årets resultat	0	560.570	560.570
Egenkapital 31. december	1.500.000	33.657.222	35.157.222

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og administrere ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.325.440	1.375.953
Pensioner	72.072	275.220
Andre omkostninger til social sikring	12.534	22.475
	<u>1.410.046</u>	<u>1.673.648</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>3</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	15.207	0
	<u>15.207</u>	<u>0</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	7.658	0
Andre finansielle omkostninger	1.241.701	929.478
	<u>1.249.359</u>	<u>929.478</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	270.842	214.060
Årets udskudte skat	-124.018	362.159
	<u>146.824</u>	<u>576.219</u>

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	109.565.771
Tilgang i årets løb	5.291.592
Afgang i årets løb	-1.408.484
Kostpris 31. december	<u>113.448.879</u>
Værdireguleringer 1. januar	13.487.059
Årets værdireguleringer	-676.406
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	112.688
Værdireguleringer 31. december	<u>12.923.341</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>126.372.220</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Ejendomsporteføljen består primært af centralt beliggende ejendomme i Horsens.

Ejendomme under opførsel er i et for tidligt stadie til at opgøre dagsværdien ud fra en afkastbaseret model.

Her er det ledelsens vurdering, at kostprisen er det bedste udtryk for dagsværdien pr. balancedagen.

Dagsværdien for "Færdiggjorte investeringsejendomme" er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	118.200.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-676.405
Budgetterede lejeindtægter	7.491.000
Budgetterede driftsomkostninger	1.268.000
Gennemsnitligt afkastkrav	5,26%

Noter til årsregnskabet

	Måling af investeringsejendomme			
	Salgsværdi	Afkastbaseret metode	Kostpris	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Værdi	0	118.200.000	8.172.220	126.372.220

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

For investeringsejendomme målt efter den afkastbaserede model er der opgjort et gennemsnitligt afkastkrav på 5,26%

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

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	5,01	5,26	5,51
Dagsværdi	124.203.000	118.300.000	112.932.000
Ændring i dagsværdi	5.903.000	0	-5.368.000

Noter til årsregnskabet

7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	65.167.325	54.401.213
Mellem 1 og 5 år	<u>13.268.455</u>	<u>15.982.452</u>
Langfristet del	78.435.780	70.383.665
Inden for 1 år	<u>3.391.586</u>	<u>3.285.200</u>
	<u>81.827.366</u>	<u>73.668.865</u>
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>1.622.926</u>	<u>1.485.339</u>
Langfristet del	<u>1.622.926</u>	<u>1.485.339</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.622.926</u>	<u>1.485.339</u>
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Langfristet del	200.000	200.000
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>81.082</u>	<u>550.070</u>
	<u>281.082</u>	<u>750.070</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	126.372.220	123.052.830
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	126.372.220	123.052.830
Der er private pantebreve på DKK 200.000 med sikkerhed i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	2.600.000	2.800.000
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	0	30.300
Mellem 1 og 5 år	0	79.700
	<u>0</u>	<u>110.000</u>
Lejeforpligtelser, uopsigelsesperiode 12 mdr.	225.000	225.000
Andre eventualforpligtelser		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

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

Der er foretaget ændringer i klassifikationen af sammenligningstallene for 2021. Ændringerne har ingen betydning for resultatet, balancesum, egenkapital og pengestrømmene. Derudover er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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.

Segmentoplysning om nettoomsætning

Oplysninger om aktiviteter og geografiske markeder er baseret på selskabets afkast og risici samt ud fra den interne økonomistyring. Selskabets aktiviteter anses som det primære segmentområde.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Direkte omkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttoresultat opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

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

De anvendte skøn er baseret på historiske 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Ejendomme under opførelse kan ikke opgøres tilstrækkelig pålideligt, da de endnu ikke er færdigopførte. På baggrund heraf har ledelsen valgt at måle investeringsjendomme til kostpris indtil en pålidelig dagsværdi kan dokumenteres.

Noter til årsregnskabet

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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