

---

# *PEJA Ejendomsinvest ApS*

Jernbanegade 15, 8740 Brædstrup

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 38 74 38 80

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 14/6 2024

Peter Pørtner Voldby  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for PEJA Ejendomsinvest 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 14. juni 2024

**Direktion**

Peter Pørtner Voldby  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i PEJA Ejendomsinvest ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PEJA Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

## 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Aarhus C, den 14. juni 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Damsgaard Sørensen

statsautoriseret revisor

mne35804

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** PEJA Ejendomsinvest ApS  
Jernbanegade 15  
8740 Brædstrup  
CVR-nr: 38 74 38 80  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 23. juni 2017  
Regnskabsår: 7. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Horsens

**Direktion** Peter Pørtner Voldby

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Koncernens aktiviteter består i investering, udvikling og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed. Koncernen har primært fokus på boligudlejning med lokationer i Horsens og Brædstrup.

Koncernen har fokus på den grønne omstilling hvilket ejendommen i Sønderhaven, Brædstrup er et godt eksempel på. Ejendommen er stort set selvforsynende via grøn energi.

Koncernen sætter samtidig en ære i at give ældre bygninger nyt liv i stedet for at nedrive og opføre nyt. Koncernen har blandt andet fået en pris for renoveringen af Nørregade 6, som er et fredet bindingsværkshus fra 1600 tallet.

## Udvikling i året

Årets resultat ender på et underskud på 13.001 t.kr. som primært skyldes negative dagsværdireguleringer på ejendommene samt en stigning i finansieringsomkostningerne.

Der er meget lidt tomgang i ejendommene som primært skyldes attraktive beliggenheder kombineret med et fornuftigt lejeniveau. Standen af lejeboligerne er generelt god og spænder fra helt nyopførte, selvforsynende lejemål til renoverede lejemål i en ældre boligmasse centralt i Horsens.

Nettolejen er påvirket af stigende omkostninger, som følge af de seneste års høje inflation. En inflation som kun delvist har kunne sendes videre til lejerne, stærkt begrænset af regeringens huslejeloft.

Historisk har investeringsejendomme været inflationssikret således, at ens investeringer ikke lod sig påvirke negativt ved høj inflation, men det har regeringens indgreb sat en stopper for i de 2 år lejeloftet er gældende.

En udfordret nettogleje kombineret med stigende afkastkrav betyder at værdierne af ejendommene på den korte bane kommer under pres, hvilket ifølge gældende regnskabspraksis skal indregnes i årsregnskabet. Værdierne i regnskabet afspejler, med en vis usikkerhed, hvad ejendommene kunne indbringe i dag, hvis man var nødsaget til at sælge. Men koncernens hensigt er mere langsigtet og man er på ingen måde nødsaget til at sælge ud af ejendommen, hvorfor det er ledelsens vurdering, at dette års nedskrivninger nok skal blive hentet i løbet af de kommende års drift og værdiudviklinger.

Koncernen har købt og finansieret en stor del af sine ejendommen på et tidspunkt, hvor renten var historisk lav. Strategien var at finansiere sig via en kort rente og i stedet bruge den sparede likviditet fra den korte rente til at få nedbragt gælden i ejendommene. Via Handelsbanken blev de fleste lån optaget med lineær afvikling, og variabel rente. Den stigende rente og den uændrede høje afviklingsprofil har sat likviditeten fra driften under pres, hvorfor man i slutningen af 2023 igangsatte forhandlingerne med Jyske Bank om refinansiering af koncernens lån med henblik på at omlægge til amortiseringslån med fast rente og delvis afdragsfrihed. Låneomlægningerne er gennemført i 1. halvår af 2024 og har atter sikret positive pengestrømme fra driften.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommene på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav.

Afkastkravet er er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på en tilsvarende ejendom. Afkastkravene har generelt været stigende de sidste par år, men da antallet af handlede investeringsejendomme har været stærkt reduceret, er det begrænset hvad der kan underbygge de stigende afkastkrav. Målingen af dagsværdi indebærer skøn over de aktuelle markedsforhold og der er usikkerhed knyttet til disse skøn. De anvendte afkastkrav og effekt ved ændring i afkastkrav er beskrevet i de underliggende datterselskaber.

# Ledelsesberetning

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Der er som sagt sket omlægning af koncernens lån der sikrer nye positive pengestrømme fra driften, der skal bidrage til en sund økonomi og muligheden for nye investeringer.



# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-34.169</b>	<b>-631.802</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-12.572.839	20.257.142
Finansielle indtægter	1	583.370	133.817
Finansielle omkostninger		-927.577	-550.960
<b>Resultat før skat</b>		<b>-12.951.215</b>	<b>19.208.197</b>
Skat af årets resultat	2	-234.037	94.755
<b>Årets resultat</b>		<b>-13.185.252</b>	<b>19.302.952</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-12.441.809	21.251.349
Overført resultat	-743.443	-1.948.397
	<b>-13.185.252</b>	<b>19.302.952</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	3	82.326.923	77.614.693
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>82.326.923</b>	<b>77.614.693</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>82.326.923</b>	<b>77.614.693</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.271.336	14.099.035
Selskabsskat		233.443	0
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		400.959	2.524.785
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.905.738</b>	<b>16.623.820</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>990.121</b>	<b>754.715</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.895.859</b>	<b>17.378.535</b>
<b>Aktiver</b>		<b>98.222.782</b>	<b>94.993.228</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		27.374.413	39.816.222
Overført resultat		-662.174	81.269
<b>Egenkapital</b>		<b>26.762.239</b>	<b>39.947.491</b>
Ansvarlig lånekapital		70.368.570	52.147.924
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>70.368.570</b>	<b>52.147.924</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.751	0
Selskabsskat		0	2.430.030
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		540.439	0
Anden gæld		467.783	467.783
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.091.973</b>	<b>2.897.813</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>71.460.543</b>	<b>55.045.737</b>
<b>Passiver</b>		<b>98.222.782</b>	<b>94.993.228</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	39.816.222	81.269	39.947.491
Årets resultat	0	-12.441.809	-743.443	-13.185.252
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>27.374.413</b>	<b>-662.174</b>	<b>26.762.239</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	580.695	133.817
Andre finansielle indtægter	2.675	0
	<u>583.370</u>	<u>133.817</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	234.037	-94.755
	<u>234.037</u>	<u>-94.755</u>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>3. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	37.798.471	42.144.923
Tilgang i årets løb	17.040.000	0
Afgang i årets løb	0	-4.346.452
Kostpris 31. december	<u>54.838.471</u>	<u>37.798.471</u>
Værdireguleringer 1. januar	39.816.222	22.994.584
Årets resultat	-12.351.918	20.281.404
Årets tilbageførte værdireguleringer, tidligere år	0	-3.459.766
Værdireguleringer 31. december	<u>27.464.304</u>	<u>39.816.222</u>
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	<u>24.148</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>82.326.923</u></b>	<b><u>77.614.693</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
PEJA Ejendomme Horsens ApS	Brædstrup	1.500.000	100%
Sønderhaven Brædstrup ApS	Brædstrup	50.000	100%
PEJA Ejendomme Gedved ApS	Brædstrup	40.000	100%
Nørregade 6 og 8 Horsens ApS	Brædstrup	40.000	100%
Østerhaven Brædstrup ApS	Brædstrup	40.000	100%
Møllegade og Smedegade ApS	Brædstrup	40.000	100%

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Ansvarlig lånekapital</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>70.368.570</u>	<u>52.147.924</u>
Langfristet del	70.368.570	52.147.924
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>70.368.570</b></u>	<u><b>52.147.924</b></u>

Ansvarlig lånekapital træder tilbage fra de øvrige kreditorer i tilfælde af konkurs.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Anparterne i PEJA Ejendomme Horsens ApS og Sønderhaven Brædstrup ApS til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	59.594.652	66.403.607

### 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 koncernens hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PEJA Ejendomsinvest ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med dets øvrige danske koncernvirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.



# Noter til årsregnskabet

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal 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

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