
PEJA Ejendomsinvest ApS

Jernbanegade 15, 8740 Brædstrup

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 38 74 38 80

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 4/7 2023

Peter Pørtner Voldby
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	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 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brødstrup, den 4. juli 2023

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 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 4. juli 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Anders Skøtt
statsautoriseret revisor
mne42822

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: 6. 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
Bruttotab		-631.802	-62.759
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	20.257.142	9.938.544
Finansielle indtægter	3	133.817	0
Finansielle omkostninger		-550.960	-954.439
Resultat før skat		19.208.197	8.921.346
Skat af årets resultat	4	94.755	219.177
Årets resultat		19.302.952	9.140.523

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	21.251.349	6.110.857
Overført resultat	-1.948.397	2.029.666
	19.302.952	9.140.523

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	5	77.614.693	65.139.507
Finansielle anlægsaktiver		77.614.693	65.139.507
Anlægsaktiver		77.614.693	65.139.507
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		14.099.035	11.746.496
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		2.524.785	970.837
Tilgodehavender		16.623.820	12.717.333
Likvide beholdninger		754.715	1.370
Omsætningsaktiver		17.378.535	12.718.703
Aktiver		94.993.228	77.858.210

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		39.816.222	18.564.873
Overført resultat		81.269	2.029.666
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
Egenkapital		39.947.491	21.644.539
Ansvarlig lånekapital		52.147.924	51.133.320
Langfristede gældsforpligtelser	6	52.147.924	51.133.320
Gæld til tilknyttede virksomheder	6	0	3.368.798
Selskabsskat		2.430.030	748.770
Anden gæld		467.783	962.783
Kortfristede gældsforpligtelser		2.897.813	5.080.351
Gældsforpligtelser		55.045.737	56.213.671
Passiver		94.993.228	77.858.210
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	18.564.873	2.029.666	1.000.000	21.644.539
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	21.251.349	-1.948.397	0	19.302.952
Egenkapital 31. december	50.000	39.816.222	81.269	0	39.947.491

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i udlejningsejendomme, ejendomsudvikling samt anden hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
2. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud	20.281.404	9.938.544
Tab ved salg af kapitalandele i Ejendomsselskabet Strandpromenaden Horsens ApS	-24.262	0
	<u>20.257.142</u>	<u>9.938.544</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>133.817</u>	<u>0</u>
	<u>133.817</u>	<u>0</u>

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	<u>-94.755</u>	<u>-219.177</u>
	<u>-94.755</u>	<u>-219.177</u>

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
5. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	42.144.923	19.064.923
Tilgang i årets løb	0	23.080.000
Afgang i årets løb	-4.346.452	0
Kostpris 31. december	<u>37.798.471</u>	<u>42.144.923</u>
Værdireguleringer 1. januar	22.994.584	13.056.040
Årets resultat	20.281.404	9.938.544
Årets tilbageførte værdireguleringer, tidligere år	-3.459.766	0
Værdireguleringer 31. december	<u>39.816.222</u>	<u>22.994.584</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>77.614.693</u>	<u>65.139.507</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

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

Noter til årsregnskabet

6. 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
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	52.147.924	51.133.320
Langfristet del	52.147.924	51.133.320
Inden for 1 år	0	0
	<u>52.147.924</u>	<u>51.133.320</u>

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

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der stillet sikkerhed i anparterne i Peja Ejendomme Horsens ApS og Sønderhaven Brædstrup ApS

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

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PEJA Ejendomsinvest ApS for 2022 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. Der er foretaget enkelte reklassifikationer i sammenligningstallene, som ikke har påvirket resultat eller egenkapital.

Årsregnskabet for 2022 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 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 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. 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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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