



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PEAL HOLDING APS**

**ØVERØDVEJ 11, 2840 HOLTE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. maj 2022

---

Peter Lindebæk Schmidt

**CVR-NR. 40 91 81 91**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger.....   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....   | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |       |
| Ledelsesberetning.....   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8-9   |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 10    |
| Noter.....   | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 13-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |  |
|------------------|--|
| <b>Selskabet</b> | PEAL Holding ApS<br>Øverødvej 11<br>2840 Holte       |
|                  | CVR-nr.: 40 91 81 91                                 |
|                  | Stiftet: 7. november 2019                            |
|                  | Kommune: Rudersdal                                   |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december                |
| <b>Direktion</b> | Alexander Kristian Nielsen<br>Peter Lindebæk Schmidt |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for PEAL Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rudersdal, den 17. maj 2022

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Alexander Kristian Nielsen

\_\_\_\_\_  
Peter Lindebæk Schmidt

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i PEAL Holding ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for PEAL Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 17. maj 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kim K. Sørensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34483

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for perioden 1. januar - 31. december 2021 udviser et resultat på DKK -4.808. Balancen viser en egenkapital på DKK 278.912.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|   | Note | 2021<br>kr.    | 2020<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOTAB</b> .....                          |      | <b>-16.746</b> | <b>-25.357</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendom..... |      | 33.586         | 367.284        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                     |      | <b>16.840</b>  | <b>341.927</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....             |      | -23.004        | -29.466        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                  |      | <b>-6.164</b>  | <b>312.461</b> |
| Skat af årets resultat.....                     | 1    | 1.356          | -68.741        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                     |      | <b>-4.808</b>  | <b>243.720</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>          |      |                |                |
| Overført resultat.....                          |      | -4.808         | 243.720        |
| <b>I ALT</b> .....                              |      | <b>-4.808</b>  | <b>243.720</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER                       | Note | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|-------------------------------|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme.....    |      | 1.335.000        | 1.301.414        |
| Materielle anlægsaktiver..... | 2    | 1.335.000        | 1.301.414        |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>     |      | <b>1.335.000</b> | <b>1.301.414</b> |
| Likvide beholdninger.....     |      | 8.660            | 22.093           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b> |      | <b>8.660</b>     | <b>22.093</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>           |      | <b>1.343.660</b> | <b>1.323.507</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER                                      | Note     | 2021<br>kr.      | 2020<br>kr.      |
|---|----------|------------------|------------------|
| Selskabskapital.....                          |          | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat.....                        |          | 238.912          | 243.720          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                       |          | <b>278.912</b>   | <b>283.720</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat.....             |          | 67.385           | 68.741           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>            |          | <b>67.385</b>    | <b>68.741</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 428.219          | 453.328          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>   | <b>3</b> | <b>428.219</b>   | <b>453.328</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter.....           |          | 25.646           | 25.428           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... |          | 17.500           | 10.000           |
| Gæld til associerede virksomheder.....        |          | 500.498          | 456.790          |
| Anden gæld.....                               |          | 25.500           | 25.500           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>   |          | <b>569.144</b>   | <b>517.718</b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                |          | <b>997.363</b>   | <b>971.046</b>   |
| <b>PASSIVER.....</b>                          |          | <b>1.343.660</b> | <b>1.323.507</b> |
| <br>  |          |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 4        |                  |                  |
| Medarbejderforhold                            | 5        |                  |                  |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|---|----------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021.....           | 40.000               | 243.720              | 283.720        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                      | -4.808               | -4.808         |
| <b>Egenkapital 31. december 2021.....</b> | <b>40.000</b>        | <b>238.912</b>       | <b>278.912</b> |

## NOTER

|  | 2021<br>kr.   | 2020<br>kr.                | Note     |
|--|---------------|----------------------------|----------|
| <b>Skat af årets resultat</b>  |               |                            |          |
| Regulering af udskudt skat.....  | -1.356        | 68.741                     | 1        |
|  | <b>-1.356</b> | <b>68.741</b>              |          |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>  |               |                            | <b>2</b> |
|  |               | Investerings-<br>ejendomme |          |
| Kostpris 1. januar 2021.....   |               | 934.130                    |          |
| <b>Kostpris 31. december 2021.....</b>   |               | <b>934.130</b>             |          |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....  |               | 367.284                    |          |
| Årets værdireguleringer.....   |               | 33.586                     |          |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>  |               | <b>400.870</b>             |          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>  |               | <b>1.335.000</b>           |          |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:   |               |                            |          |
|  |               | Investerings-<br>ejendomme |          |
| Dagsværdi 31. december 2021.....   |               | 1.335.000                  |          |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....  |               | 33.586                     |          |
| <b>Dagsværdi for boligejendomme</b>  |               |                            |          |
| Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende på Frederiksberg og er anskaffet i 2020.  |               |                            |          |
| Dagsværdien er pr. 31. december 2021 opgjort ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens normaliserede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.   |               |                            |          |
| Ejendommens driftsafkast er beregnet til 60 t.DKK. ved anvendelse et afkast på 4,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Dagsværdien pr. 31. december 2021 er opgjort til 1.335 t.DKK. Ejendommen ligger på Frederiksberg hvilket er en primær lokation i København. |               |                            |          |
| Ved en ændring af afkastkravet med +/- 0,25 %-point, kan dagsværdien af investeringsejendommene opgøres til henholdsvis 1.264 t.DKK og 1.412 t.DKK.  |               |                            |          |

## NOTER

|  |                |               |                |                | Note         |
|--|----------------|---------------|----------------|----------------|--------------|
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                |               |                |                | <b>3</b>     |
|  | 31/12 2021     | Afdrag        | Restgæld       | 31/12 2020     |              |
|  | gæld i alt     | næste år      | efter 5 år     | gæld i alt     |              |
| Gæld til realkreditinstitutter.....  | 453.865        | 25.646        | 321.900        | 478.756        |              |
|  | <b>453.865</b> | <b>25.646</b> | <b>321.900</b> | <b>478.756</b> |              |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                |               |                |                | <br><b>4</b> |
| Selskabet har til sikkerhed for gæld hos realkreditinstitut på t.DKK 454 afgivet pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 udgør 1.335 t.DKK . |                |               |                |                |              |
|  |                |               | <b>2021</b>    | <b>2020</b>    |              |
| <b>Medarbejderforhold</b>  |                |               |                |                | <b>5</b>     |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:   |                |               | 2              | 2              |              |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PEAL Holding ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen dækker perioden 7. november 2019 - 31. december 2020.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Drift af investeringsejendom indeholder lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, forsikringer, vedligeholdelse samt andre ejendomsrelaterede udgifter, som ikke afholdes af lejer.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendom måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommen vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommen, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.