

Pehl Ejendomme ApS

Gammel Køge Landevej 495, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 41 29 75 30

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. juni 2023.

Per-Ejner Hansen Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Pehl Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 21. juni 2023

Direktion

Per-Ejner Hansen Larsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i Pehl Ejendomme ApS

Konklusion

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

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Ledelsen har på koncernniveau gjort tiltag med henblik på styrkelse af koncernens likviditet, herunder sat selskabets resterende ejendom til salg. Gennemføres salget som forventet, vil finansieringen fremadrettet primært være koncernintern. Selskabets ene ejendom er solgt med overtagelse 1. januar 2023 og der forventes salg af den resterende ejendom i 2023.

Ledelsen vurderer at de planlagte koncernaktiviteter kan gennemføres indenfor selskabets nuværende likviditetsfaciliteter.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

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.

København Ø, den 21. juni 2023

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

Jan Lundqvist
statsautoriseret revisor
mne19740

Selskabsoplysninger

Selskabet

Pehl Ejendomme ApS
Gammel Køge Landevej 495
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 41 29 75 30
Stiftet: 5. december 2019
Hjemsted: Hvidovre
Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
4. regnskabsår

Direktion

Per-Ejner Hansen Larsen, Direktør

Revision

One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ragnagade 7, 2.
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at udøve ejendomsudlejning. Selskabet kan efter direktionens beslutning drive anden virksomhed, der står i naturlig forbindelse med det nævnte hovedformål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 220.560 kr. mod 553.142 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.602.125 kr. mod 162.434 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Årets resultat er væsentligt påvirket af at selskabets sidste ejendom er nedskrevet til den udbudte salgssum.

Selskabets ledelse arbejder målrettet på koncernniveau, at få styrket selskabets likviditet gennem realisation af selskabets resterende ejendom. Selskabets ene ejendom er solgt i 2022 med overtagelse primo 2023. Hvis ejendomssalget gennemføres som planlagt så forventes koncernen ikke længere at have behov for ekstern finansiering.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Pehl Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Grunde og bygninger opskrives på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Nettoopskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af udskudt skat og bindes på en særlig reserve for opskrivning. Nettonedskrivninger ved dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	35 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris.

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 og for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Pehl Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	220.560	553.142
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-3.196.716	-140.405
Andre driftsomkostninger	-224.989	0
Driftsresultat	-3.201.145	412.737
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	44.050
3 Øvrige finansielle omkostninger	-224.118	-248.005
Resultat før skat	-3.425.263	208.782
4 Skat af årets resultat	823.138	-46.348
Årets resultat	-2.602.125	162.434
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	280.778
Overføres til øvrige reserver	-2.511.391	-118.344
Disponeret fra overført resultat	-90.734	0
Disponeret i alt	-2.602.125	162.434

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Grunde og bygninger	<u>9.975.000</u>	<u>17.296.705</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.975.000</u>	<u>17.296.705</u>
6	Deposita	<u>180.000</u>	<u>180.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>180.000</u>	<u>180.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.155.000</u>	<u>17.476.705</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>3.753.750</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.753.750</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>36.606</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.790.356</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u>13.945.356</u>	<u>17.476.705</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
	Reserve for opskrivninger	6.342.902	8.854.293
	Overført resultat	331.791	422.526
	Egenkapital i alt	<u>6.724.693</u>	<u>9.326.819</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.536.786	2.885.922
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.536.786</u>	<u>2.885.922</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	423.334	223.328
	Gæld til tilknyttede virksomheder	312.483	262.368
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>735.817</u>	<u>485.696</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	0	250.000
	Gæld til pengeinstitutter	4.209.833	4.309.052
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	22.576	38.923
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	146.250	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	525.998	39.292
	Anden gæld	43.403	141.001
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.948.060</u>	<u>4.778.268</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.683.877</u>	<u>5.263.964</u>
	Passiver i alt	<u>13.945.356</u>	<u>17.476.705</u>

1 Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

9 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	8.854.293	422.525	9.326.818
Henlagt af årets resultat	0	0	-90.734	-90.734
Årets opskrivning	0	-2.511.391	0	-2.511.391
	<u>50.000</u>	<u>6.342.902</u>	<u>331.791</u>	<u>6.724.693</u>

Noter

1. Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Ledelsen har på koncernniveau gjort tiltag med henblik på styrkelse af koncernens likviditet, herunder sat selskabets sidste ejendom til salg. Gennemføres salget som forventet, vil koncernen ikke have behov for ekstern finansiering. Der er solgt en ejendom i koncernen med overtagelse 1. januar 2023.

Selskabets ejendom er optaget til den udbudte salgssum t.kr. 9.975 som står til sikkerhed overfor søsterselskabets pengeinstitutgæld på t.kr. 5.200.

Ledelsen vurderer at de planlagte koncernaktiviteter kan gennemføres indenfor selskabets nuværende likviditetsfaciliteter.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning/nedskrivning på bygninger	3.196.716	140.405
	<u>3.196.716</u>	<u>140.405</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	10.823	51.130
Andre finansielle omkostninger	213.295	196.875
	<u>224.118</u>	<u>248.005</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	525.998	39.292
Årets regulering af udskudt skat	-1.349.136	7.056
	<u>-823.138</u>	<u>46.348</u>

Noter

	31/12 2022	31/12 2021		
5. Grunde og bygninger				
Kostpris 1. januar 2022	7.027.746	7.027.746		
Afgang i årets løb	-1.501.727	0		
Kostpris 31. december 2022	5.526.019	7.027.746		
Opskrivninger 1. januar 2022	11.655.104	11.655.104		
Korrektion af tidligere opskrivninger	-5.952.319	0		
Opskrivninger 31. december 2022	5.702.785	11.655.104		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-1.386.146	-1.245.740		
Årets afskrivninger	-98.395	-140.405		
Årets af- og nedskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	230.737	0		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-1.253.804	-1.386.145		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	9.975.000	17.296.705		
6. Deposita				
Kostpris 1. januar 2022	180.000	180.000		
Kostpris 31. december 2022	180.000	180.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	180.000	180.000		
7. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet	Langfristet	Restgæld
	31/12 2022	del af lang-	gæld	efter 5 år
	31/12 2022	fristet gæld	31/12 2022	
Gæld til realkreditinstitutter	423.334	0	423.334	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	312.483	0	312.483	0
	735.817	0	735.817	0

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 6.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i selskabets ejendom.

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2022 i alt 5.201 t.kr.

9. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2022	9.975.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-3.098.321</u>

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PEHL HOLDING ApS, CVR-nr. 27218911, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.