
PEJA Ejendomme Gedved ApS

Jernbanegade 15, 8740 Brædstrup

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 41 38 37 63

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 Gedved 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 kapitalejerne i PEJA Ejendomme Gedved ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PEJA Ejendomme Gedved 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 Gedved ApS
Jernbanegade 15
8740 Brædstrup
CVR-nr: 41 38 37 63
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Stiftet: 25. maj 2020
Regnskabsår: 3. 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 | | 3.395.882 | 2.915.639 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | 2 | 5.530.626 | -81.000 |
| Direkte omkostninger | | -2.069.431 | -1.400.429 |
| Andre eksterne omkostninger | | -495.407 | -94.344 |
| Bruttofortjeneste | | 6.361.670 | 1.339.866 |
| | | | |
| Finansielle indtægter | | 4.760.637 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -416.906 | -409.439 |
| Resultat før skat | | 10.705.401 | 930.427 |
| | | | |
| Skat af årets resultat | 4 | -2.355.172 | -204.688 |
| Årets resultat | | 8.350.229 | 725.739 |

Resultatdisponering

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 8.350.229 | 725.739 |
| | 8.350.229 | 725.739 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2022 DKK | 2021 DKK |
|---------------------------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| Investeringsjendomme | | 32.700.000 | 25.500.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | <u>32.700.000</u> | <u>25.500.000</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>32.700.000</u> | <u>25.500.000</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 82.925 | 0 |
| Tilgodehavender | | <u>82.925</u> | <u>0</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>736.084</u> | <u>215.563</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>819.009</u> | <u>215.563</u> |
| Aktiver | | <u>33.519.009</u> | <u>25.715.563</u> |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2022 DKK | 2021 DKK |
|---------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 11.068.831 | 2.718.602 |
| Egenkapital | | 11.108.831 | 2.758.602 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.624.467 | 407.729 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.624.467 | 407.729 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 13.188.384 | 18.405.855 |
| Deposita | | 501.059 | 520.134 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 13.689.443 | 18.925.989 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 544.335 | 968.700 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 687.500 | 18.375 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 6 | 3.404.861 | 2.354.543 |
| Selskabsskat | | 1.138.434 | 222.508 |
| Anden gæld | | 1.321.138 | 59.117 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 7.096.268 | 3.623.243 |
| Gældsforpligtelser | | 20.785.711 | 22.549.232 |
| Passiver | | 33.519.009 | 25.715.563 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 40.000 | 2.718.602 | 2.758.602 |
| Årets resultat | 0 | 8.350.229 | 8.350.229 |
| Egenkapital 31. december | 40.000 | 11.068.831 | 11.108.831 |

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

| <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-------------|-------------|
| DKK | DKK |

2. Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme

| | |
|------------------|----------------|
| 5.530.626 | -81.000 |
| <u>5.530.626</u> | <u>-81.000</u> |

| <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-------------|-------------|
| DKK | DKK |

3. Særlige poster

Kursgevinst ved låneomlægning af lån

| | |
|------------------|----------|
| 4.760.637 | 0 |
| <u>4.760.637</u> | <u>0</u> |

| <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-------------|-------------|
| DKK | DKK |

4. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

1.138.434 222.508

Årets udskudte skat

1.216.738 -17.820

2.355.172 204.688

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|-------------------------------------------|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 23.646.686 |
| Tilgang i årets løb | 1.669.374 |
| Kostpris 31. december | 25.316.060 |
| Værdireguleringer 1. januar | 1.853.314 |
| Årets værdireguleringer | 5.530.626 |
| Værdireguleringer 31. december | 7.383.940 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 32.700.000 |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker som anført i regnskabspraksis.

Dagsværdien for Investeringsejendomme, Gedved er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2022 |
|----------------------------------------------|------------|
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 32.700.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | 5.530.626 |
| Budgetterede lejeindtægter | 3.631.000 |
| Budgetterede driftsomkostninger | 1.343.000 |
| Afkastkrav | 7% |

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7%.

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 | 6,75 | 7 | 7,25 |
| Dagsværdi | 33.911.000 | 32.700.000 | 31.572.000 |
| Ændring i dagsværdi | 1.211.000 | 0 | -1.128.000 |

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 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 10.851.484 | 14.471.800 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>2.336.900</u> | <u>3.934.055</u> |
| Langfristet del | 13.188.384 | 18.405.855 |
| Inden for 1 år | <u>544.335</u> | <u>968.700</u> |
| | <u>13.732.719</u> | <u>19.374.555</u> |
| Deposita | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | <u>501.059</u> | <u>520.134</u> |
| Langfristet del | <u>501.059</u> | <u>520.134</u> |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| Øvrige deposita | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Kortfristet del | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>501.059</u> | <u>520.134</u> |
| | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
| | DKK | DKK |

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|------------------------------------------------------|------------|------------|
| Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på | 32.700.000 | 25.500.000 |
|------------------------------------------------------|------------|------------|

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

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PEJA Ejendomme Gedved 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.

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

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

Direkte omkostninger

Ejendommens 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 administration mv.

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.

Noter til årsregnskabet

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 investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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

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 investeringsejendomme 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.

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 gældsmodel 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.

Noter til årsregnskabet

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

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.