



**Din Revisor ApS**

Registreret revisionselskab

## **Pedersen & Juel Ejendomme ApS**

**Carl Nielsens Vej 1  
6800 Varde**

**CVR-nr. 41 64 15 84**

### **Årsrapport for 2021/22**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 12. januar 2023

---

Nick Mølgaard Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	7
Balance 30. september	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Pedersen & Juel Ejendomme 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. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 24. november 2022

### **Direktion**

Rasmus Juel Jørgensen  
direktør

Nick Mølgaard Pedersen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Pedersen & Juel Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Pedersen & Juel Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

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

Varde, den 24. november 2022

Din Revisor ApS  
Registreret revisionselskab  
CVR-nr. 35 40 73 59

Anders Bærentzen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne34273

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Pedersen & Juel Ejendomme ApS  
Carl Nielsens Vej 1  
6800 Varde

CVR-nr.: 41 64 15 84

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Hjemsted: Varde

### Direktion

Rasmus Juel Jørgensen, direktør  
Nick Mølgaard Pedersen, direktør

### Revisor

Din Revisor ApS  
Registreret revisionselskab  
Engdraget 20  
6800 Varde

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering, udlejning, køb, salg og renovering af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>444.883</b>	<b>207.302</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-107.063</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>337.820</b>	<b>207.302</b>
Finansielle indtægter		0	2.700
Finansielle omkostninger		<u>-107.894</u>	<u>-193.030</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>229.926</b>	<b>16.972</b>
Skat af årets resultat		<u>-51.401</u>	<u>-5.233</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>178.525</u></b>	<b><u>11.739</u></b>
Overført resultat		<u>178.525</u>	<u>11.739</u>
		<b><u>178.525</u></b>	<b><u>11.739</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>6.392.299</u>	<u>5.957.928</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>6.392.299</b></u>	<u><b>5.957.928</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>6.392.299</b></u>	<u><b>5.957.928</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.525	0
Udskudt skatteaktiv		50.506	17.251
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.988</u>	<u>16.644</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>83.019</b></u>	<u><b>33.895</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.248.777</b></u>	<u><b>347.944</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.331.796</b></u>	<u><b>381.839</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.724.095</b></u></u>	<u><u><b>6.339.767</b></u></u>



## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		190.264	11.739
<b>Egenkapital</b>		<b>230.264</b>	<b>51.739</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.373.083	5.297.856
Selskabsskat		83.586	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.070	0
Anden gæld		300.000	300.000
Selskabsdeltagere og ledelse		0	300.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1</b>	<b>6.757.739</b>	<b>5.897.856</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	214.268	188.888
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.100	5.650
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.273	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		300.000	0
Selskabsskat		21.182	21.182
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.302	1.302
Anden gæld		178.967	163.150
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>736.092</b>	<b>390.172</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.493.831</b>	<b>6.288.028</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.724.095</b>	<b>6.339.767</b>

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.486.744	6.587.351	214.268	5.512.637
Selskabsdeltagere og ledelse	300.000	0	0	0
Selskabsskat	0	83.586	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	1.070	0	0
Anden gæld	300.000	300.000	0	0
	<u>6.086.744</u>	<u>6.972.007</u>	<u>214.268</u>	<u>5.512.637</u>

### 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet udskudt skatteaktiv på t.kr. 50, som ledelsen forventer at udnytte indenfor 3-5 år.

### 3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 6.813, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør t.kr. 6.392.

Selskabet har udstedt et ejerpantebrev på i alt t.kr. 100, der giver pant i en af ovenstående grund og bygning til sikkerhed for bankgæld.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Pedersen & Juel Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter fra salg og udlejning, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opgørelses- og ombygningsperioder.

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	50 år	20 %

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 netrealisationsværdi.

### 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 amortisering 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.