

Pean Ejendomme ApS

Egevej 30, 4030 Tune
CVR-nr. 42 07 92 94

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.04.24

Dunja Salomonsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

Selskabet

Pean Ejendomme ApS
Egevej 30
4030 Tune
Hjemsted: Tune
CVR-nr.: 42 07 92 94
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Dunja Salomonsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Peaen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tune, den 29. april 2024

Direktionen

Dunja Salomonsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Pean Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Pean Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 29. april 2024

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Stegmann

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11738

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i og udlejning af boligejendomme mv.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør DKK 2,45 mio. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder den forventede normalindtjening samt fastsat afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så dette vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er naturlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af dagsværdien, jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK -17.855 mod DKK 245.426 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 267.245.

Årets resultat har modsvaret ledelsens forventninger.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste	79.879	67.395
Resultat før dagsværdireguleringer	79.879	67.395
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	7.055	0
Resultat af primær drift	86.934	67.395
Finansielle indtægter	9	369.354
Finansielle omkostninger	-109.826	-121.624
Resultat før skat	-22.883	315.125
Skat af årets resultat	5.028	-69.699
Årets resultat	-17.855	245.426
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-17.855	245.426
I alt	-17.855	245.426

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	2.450.000	2.442.945
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.450.000	2.442.945
	Anlægsaktiver i alt	2.450.000	2.442.945
	Udskudt skatteaktiv	4.662	0
	Tilgodehavende selskabsskat	0	15.282
	Tilgodehavender i alt	4.662	15.282
	Likvide beholdninger	18.578	7.034
	Omsætningsaktiver i alt	23.240	22.316
	Aktiver i alt	2.473.240	2.465.261

PASSIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	227.245	245.100
	Egenkapital i alt	267.245	285.100
	Hensættelser til udskudt skat	0	366
	Hensatte forpligtelser i alt	0	366
2	Gæld til realkreditinstitutter	946.331	961.033
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	946.331	961.033
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	14.795	14.036
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Deposita	27.491	27.289
	Anden gæld	1.207.378	1.167.437
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.259.664	1.218.762
	Gældsforpligtelser i alt	2.205.995	2.179.795
	Passiver i alt	2.473.240	2.465.261

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	40.000	-326	39.674
Forslag til resultatdisponering	0	245.426	245.426
Saldo pr. 31.12.22	40.000	245.100	285.100
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	40.000	245.100	285.100
Forslag til resultatdisponering	0	-17.855	-17.855
Saldo pr. 31.12.23	40.000	227.245	267.245

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2023 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør DKK 2,45 mio. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder den forventede normalindtjening samt fastsat afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så dette vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er naturlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af dagsværdien, jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	14.795	889.740	961.126	975.069
I alt	14.795	889.740	961.126	975.069

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	2.450.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	7.055

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 92, og et afkastkrav på 3,80%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

En stigning i afkastkravet med 0,5% vil påvirke dagsværdien i nedadgående retning med ca. t.DKK 262.

En reduktion i afkastkravet med 0,5% vil påvirke dagsværdien i opadgående retning med ca. t.DKK 388.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.DKK 972 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.450.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. rabatter.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.