

# Ejendomsselskabet Peder Wessels Vej ApS

CVR-nr. 21613541

## Årsrapport

1. januar 2025 - 31. december 2025

27. regnskabsår

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2026

Dirigent

---

Poul Henning Pedersen

Partnere: Palle Søby ● Peder Grønnegaard Rasmussen ● Margit Frølund Hansen ● Lonnie Regitze Østervig

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Peder Wessels Vej 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. februar 2026

### Direktion

Poul Henning Pedersen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Peder Wessels Vej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Peder Wessels Vej ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisoreres 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Odense, den 20. februar 2026

**SØBY REVISORER A/S**  
**GODKENDTE REVISORER**  
CVR-nr. 19125742

Lonnie Regitze Østervig  
Registreret revisor  
mne34095

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** Ejendomsselskabet Peder Wessels Vej ApS  
Hans Appels Vej 5  
5260 Odense S

Telefon 40164020  
E-mail ph@bilglade.dk  
CVR-nr. 21613541  
Stiftelsesdato 3. marts 1999  
Regnskabsår 1. januar 2025 - 31. december 2025

**Direktion** Poul Henning Pedersen

**Revisor** SØBY REVISORER A/S  
GODKENDTE REVISORER  
Landbrugsvej 4  
5260 Odense S

Telefon 66184020  
Hjemmeside [www.sobyrevisorer.dk](http://www.sobyrevisorer.dk)  
CVR-nr. 19125742

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. -88.814, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 13.143.875, og en egenkapital på kr. 4.920.216.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Peder Wessels Vej ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabet har med virkning fra regnskabsårets begyndelse ændret regnskabspraksis på investeringsejendomme fra dagsværdi til kostpris, jf. ændringer i årsregnskabsloven implementeret 1. juni 2024. Dette medfører følgende ændringer i indregning og måling:

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme var tidligere indregnet direkte på egenkapitalen. I indeværende regnskabsår er klassifikationen af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme ændret. Regnskabspraksis på investeringsejendomme ændres fra dagsværdi til kostpris.

Ændringen medfører ikke ændringer i resultat eller egenkapital eftersom der, alene er tale om tilpasning af klassifikationen, der efter ændringen vurderes at give et mere retvisende billede.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt af praksisændringerne udgør pr 31. december 2025:

- Årets resultat før skat 0 kr.
- Årets skat af praksisændringerne udgør 0 kr.
- Årets resultat efter skat 0 kr.
- Balancesummen 0 kr.
- Egenkapitalen 0 kr., opskrivningshenlæggelsen kr. 3.581.483 overføres til frie reserver.

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne udgør 0 kr.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når der ifølge lejekontrakten er opstået et krav på husleje, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdi af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket nettoomsætningen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### 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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller praktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>652.377</b>	<b>236.651</b>
Personaleomkostninger	1	-350.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-40.954	-35.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>261.423</b>	<b>201.651</b>
Andre finansielle indtægter	3	3.301	0
Andre finansielle omkostninger	4	-207.069	-185.401
<b>Resultat før skat</b>		<b>57.655</b>	<b>16.250</b>
Skat af årets resultat	5	-146.469	4.555
<b>Årets resultat</b>		<b>-88.814</b>	<b>20.805</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-88.814	20.805
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-88.814</b>	<b>20.805</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		13.082.894	12.975.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>13.082.894</b>	<b>12.975.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.082.894</b>	<b>12.975.000</b>
Andre tilgodehavender		51.493	339.601
<b>Tilgodehavender</b>		<b>51.493</b>	<b>339.601</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.488</b>	<b>52.640</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>60.981</b>	<b>392.241</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.143.875</b>	<b>13.367.241</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.795.216	4.884.031
<b>Egenkapital</b>		<b>4.920.216</b>	<b>5.009.031</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.666.319	2.519.850
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.666.319</b>	<b>2.519.850</b>
Deposita		380.058	162.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>380.058</b>	<b>162.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.850.560	5.625.099
Anden gæld		326.722	51.261
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.177.282</b>	<b>5.676.360</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.557.340</b>	<b>5.838.360</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.143.875</b>	<b>13.367.241</b>
Betydningsfulde hændelser	8		
Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter m.v.	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	4.884.030	5.009.030
Årets resultat	0	-88.814	-88.814
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>125.000</b>	<b>4.795.216</b>	<b>4.920.216</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2025	2024
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	350.000	0
	<u>350.000</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger bygninger	40.954	35.000
	<u>40.954</u>	<u>35.000</u>
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	3.301	0
	<u>3.301</u>	<u>0</u>
<b>4. Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	207.061	184.631
Andre finansielle omkostninger	8	770
	<u>207.069</u>	<u>185.401</u>
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	146.469	12.053
Regulering af skat vedr. tidligere år	0	-16.608
	<u>146.469</u>	<u>-4.555</u>

## Noter

## 6. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris primo	13.500.000
Tilgang i årets løb	148.848
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>13.648.848</b>
Af- og nedskrivninger primo	-525.000
Årets afskrivninger	-40.954
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-565.954</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.082.894</b>
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2020	10.600.000

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Deposita	380.058	0	380.058
	<b>380.058</b>	<b>0</b>	<b>380.058</b>

## 8. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning.

## 9. Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter m.v.

Eventualaktiver og -forpligtigelser:

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for P. H. Holding 2020 A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Operationelle leasingforpligtigelser:

Ingen.

Andre forpligtigelser:

Ingen.

## 10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.