

PEJA Ejendomme ApS

**St. Voldgade 10
8900 Randers C**

CVR-nr. 31 59 69 12

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7. juni 2021

Jarl Bjerremand Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for PEJA Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 7. juni 2021

Direktion

Jarl Bjerremand Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til ledelsen i PEJA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for PEJA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Randers, den 7. juni 2021

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 94 87 94

Michael Daugaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33822

Selskabsoplysninger

Selskabet

PEJA Ejendomme ApS
St. Voldgade 10
8900 Randers C

CVR-nr.: 31 59 69 12

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Randers

Direktion

Jarl Bjerremand Petersen

Revisor

Kreston SR
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Haraldsvej 60
8960 Randers SØ

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er besiddelse af investeringsejendomme med det formål at opnå lejeindtægter og realisationsgevinster ved efterfølgende salg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 542.257, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en negativ egenkapital på kr. 207.858.

Selskabet har i året tabt hele egenkapitalen grundet værdiregulering på én bygning, som har resulteret i et stort underskud. Det er ledelsens forventning, at selskabets egenkapital retableres ved fremtidig indtjening inden for 1-2 år.

Der er udover ovenstående ikke sket væsentlige ændringer i selskabets økonomiske forhold eller aktivitetsområder i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PEJA Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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 arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 2,75 - 6,25%, hvor en geografisk placering i udkanten af Vejle medfører højere afkastprocent.

De anvendte skøn er baseret på 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste		58.882	343.928
Andre driftsomkostninger		-112.850	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-53.968	343.928
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-354.001	-323.999
Resultat før finansielle poster		-407.969	19.929
Finansielle indtægter	1	4.095	4.949
Finansielle omkostninger	2	-196.536	-214.470
Resultat før skat		-600.410	-189.592
Skat af årets resultat	3	58.153	74.316
Årets resultat		-542.257	-115.276
Foreslået udbytte		0	700.000
Ekstraordinært udbytte		0	101.304
Overført resultat		-542.257	-916.580
		-542.257	-115.276

Balance pr. 31. december 2020

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	4	<u>4.583.000</u>	<u>7.887.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.583.000</u>	<u>7.887.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.583.000</u>	<u>7.887.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	115.801
Andre tilgodehavender		0	22.724
Periodeafgrænsningsposter		<u>26.076</u>	<u>8.461</u>
Tilgodehavender		<u>26.076</u>	<u>146.986</u>
Likvide beholdninger		<u>96.136</u>	<u>20.283</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>122.212</u>	<u>167.269</u>
Aktiver i alt		<u>4.705.212</u>	<u>8.054.269</u>

Balance pr. 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-332.858	209.398
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	700.000
Egenkapital		-207.858	1.034.398
Hensættelse til udskudt skat		327.000	405.000
Hensatte forpligtelser i alt		327.000	405.000
Gæld til banker		2.978.384	4.717.059
Deposita		89.250	132.850
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.067.634	4.849.909
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	91.000	147.934
Kreditinstitutter		14.220	19.353
Modtagne forudbetalinger fra kunder		-1	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.878	75.123
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.208.626	1.343.069
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.351	20.151
Selskabsskat		31.212	18.796
Anden gæld		115.150	140.536
Kortfristede gældsforpligtelser		1.518.436	1.764.962
Gældsforpligtelser i alt		4.586.070	6.614.871
Passiver i alt		4.705.212	8.054.269
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	209.399	700.000	1.034.399
Betalt ordinært udbytte	0	0	-700.000	-700.000
Årets resultat	0	-542.257	0	-542.257
Egenkapital 31. december 2020	125.000	-332.858	0	-207.858

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.095	4.949
	4.095	4.949
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	40.250	39.173
Andre finansielle omkostninger	156.286	175.297
	196.536	214.470
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	31.212	18.796
Årets udskudte skat	-78.000	-93.112
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-11.365	0
	-58.153	-74.316
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2020		6.046.699
Afgang i årets løb		-2.544.526
Kostpris 31. december 2020		3.502.173
Værdireguleringer 1. januar 2020		1.434.828
Årets værdireguleringer		-354.001
Værdireguleringer 31. december 2020		1.080.827
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020		4.583.000

Noter

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 2,75 - 6,25%. Den gennemsnitlige forretningsprocent opgøres til 4,68%

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,18	4,68	5,18
Dagsværdi	5.224.000	4.583.000	4.100.000
Ændring i dagsværdi	641.000	0	-483.000

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til banker	4.864.993	3.069.384	91.000	2.689.291
Deposita	132.850	89.250	0	0
	4.997.843	3.158.634	91.000	2.689.291

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Paperchaser Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter. Den skyldige selskabsskat på koncernniveau fremgår af note for eventualforpligtelser i årsrapporten for moderselskabet.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld vedr. ejendomme til kreditinstitutter, der udgør 3.144 tkr. pr. 31. december 2020, har selskabet afgivet pant på nom. 5.159 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 4.583 tkr. pr. 31. december 2020.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Michael Daugaard Hansen

Som Statsautoriseret revisor
På vegne af Kreston SR Statsautoriseret revisionspartnerse...
RID: 81335718
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2021 kl.: 09:15:53
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jarl Bjerremand Petersen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-589451455227
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2021 kl.: 15:49:13
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jarl Bjerremand Petersen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-589451455227
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2021 kl.: 15:49:13
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 95fed2a8sgg242464180

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.