

PEJA Ejendomme ApS

**St. Voldgade 10
8900 Randers C**

CVR-nr. 31 59 69 12

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 25. maj 2022

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 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 25. maj 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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 25. maj 2022

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 2021

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 2021 udviser et underskud på kr. 57.989, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 234.153.

Selskabets kapital er retableret gennem koncerntilskud fra moderselskab på 500 tkr. i regnskabsåret 2021.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PEJA Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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 2021 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 5,25 - 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 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		98.684	58.882
Andre driftsomkostninger		0	-112.850
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		98.684	-53.968
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-8.001	-354.001
Resultat før finansielle poster		90.683	-407.969
Finansielle indtægter	1	9.098	4.095
Finansielle omkostninger	2	-305.573	-196.536
Resultat før skat		-205.792	-600.410
Skat af årets resultat	3	147.803	58.153
Årets resultat		-57.989	-542.257
 Foreslået udbytte		 87.459	 0
Overført resultat		-145.448	-542.257
		-57.989	-542.257

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	5	3.075.000	4.583.000
Materielle anlægsaktiver		3.075.000	4.583.000
Anlægsaktiver i alt		3.075.000	4.583.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		131.270	0
Andre tilgodehavender		2.794	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	87.459	0
Periodeafgrænsningsposter		9.076	26.076
Tilgodehavender		230.599	26.076
Likvide beholdninger		74.666	96.136
Omsætningsaktiver i alt		305.265	122.212
Aktiver i alt		3.380.265	4.705.212

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		21.694	-332.858
Foreslået udbytte for regnskabsåret		87.459	0
Egenkapital		234.153	-207.858
Hensættelse til udskudt skat		162.000	327.000
Hensatte forpligtelser i alt		162.000	327.000
Gæld til banker		1.898.362	2.978.384
Deposita		42.000	89.250
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.940.362	3.067.634
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	68.000	91.000
Kreditinstitutter		53.567	14.220
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.174	50.878
Gæld til tilknyttede virksomheder		757.692	1.208.626
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	7.351
Selskabsskat		17.197	31.212
Anden gæld		115.120	115.149
Kortfristede gældsforpligtelser		1.043.750	1.518.436
Gældsforpligtelser i alt		2.984.112	4.586.070
Passiver i alt		3.380.265	4.705.212

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	-332.858	0	-207.858
Årets resultat	0	-145.448	87.459	-57.989
Tilskud fra koncern	0	500.000	0	500.000
Egenkapital 31. december 2021	125.000	21.694	87.459	234.153

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.840	4.095
Andre finansielle indtægter	7.258	0
	9.098	4.095
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	40.250
Andre finansielle omkostninger	305.573	156.286
	305.573	196.536
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	17.197	31.212
Årets udskudte skat	-165.000	-78.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-11.365
	-147.803	-58.153
4 Oplysning om dagsværdi		2021 kr.
Indtægter af negativ goodwill		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		-8.001
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		3.075.000

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	3.502.173
Afgang i årets løb	-1.164.619
Kostpris 31. december 2021	2.337.554
Værdireguleringer 1. januar 2021	1.080.828
Årets værdireguleringer	-8.001
Årets tilbageførte værdireguleringer	-335.381
Værdireguleringer 31. december 2021	737.446
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	3.075.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,25 - 6,25 %. Den gennemsnitlige forretningsprocent opgøres til 5,6%

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% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	5,10	5,60	6,10
Dagsværdi	3.494.000	3.075.000	2.901.000
Ændring i dagsværdi	419.000	0	-174.000

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	87.459	0

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Direktion

Udestående gæld	87.459	0
Rentefod (%)	10,05%	0,00%

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til banker	3.069.384	1.966.362	68.000	1.677.111
Deposita	89.250	42.000	0	0
	3.158.634	2.008.362	68.000	1.677.111

8 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld vedr. ejendomme til kreditinstitutter, der udgør 2.017 tkr. pr. 31. december 2021, har selskabet afgivet pant på nom. 2.360 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 3.075 tkr. pr. 31. december 2021.

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
RID: 81335718
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2022 kl.: 16:33:58
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jarl Bjerremund Petersen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-589451455227
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2022 kl.: 20:44:33
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jarl Bjerremund Petersen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-589451455227
Tidspunkt for underskrift: 25-05-2022 kl.: 20:44:33
Underskrevet med NemID

NEM ID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 21cec6sWUUK247707717