
PEJS FH ApS

CVR-nr.: 35837485

Nyager 8
8382 Hinnerup

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

17/03/2025

Ejner Knudsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden PEJS FH ApS
Nyager 8
8382 Hinnerup

CVR-nr.: 35837485
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 for PEJS FH ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Foldby, den 16/03/2025

Direktion

Ejnar Spørring Knudsen
Direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i erhvervelse af jord, at opføre ejendomme til salg og/eller udlejning, samt dermed beslægtet og nødvendig virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2024 udviser et resultat på dkk 838.384, en balance pr. 31. december 2024 på dkk 40.978.803 og en egenkapital på dkk 15.894.036.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er ingen usikkerhed vedrørende indregning og måling - der henvises til regnskabspraksis.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Pejs FH ApS er pr. 1. januar 2023 fusioneret med de selskaberne, Pejs FH 2 CVR 37408336 (Nyager 8, 8382 Hinnerup) og TESH Ejendomme ApS CVR 37408301 (Nyager 8, 8382 Hinnerup), med Pejs FH ApS som det fortsættende selskab. Fusionen er sket efter "sammenlægningsmetoden". TESH Ejendomme har i 2023 afhændet sin ejendom. Ejerandele og stemmeandele er via indbetaling af kapital uændret efter fusionerne.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående periode for så vidt angår Pejs og Pejs 2.

Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Der afskrives ikke på bygninger og 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.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen og indregnes i regnskabsposten efter en kalkulationsrente i 2024 på 5,25% og for 2023 en rente på 5,25%.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

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.

Balancen**Materielle anlægsaktiver****Grunde og bygninger**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug

Ejendommene måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af kapitaliseringsmetoden, der baseres på en markedskonform lejeindtægt, anslået driftsbudget og investorernes anslåede krav til afkast.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen og udskudt skat afsættes.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.052.748	1.762.716
Personaleomkostninger	1	-185.224	-186.671
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		0	-5.696
Resultat af ordinær primær drift		1.867.524	1.570.349
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-80.359
Andre finansielle indtægter		57.893	2.691.373
Andre finansielle omkostninger		-839.220	-764.937
Ordinært resultat før skat		1.086.197	3.416.426
Skat af årets resultat		-247.813	-524.182
Årets resultat		838.384	2.892.244
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		800.000	1.050.000
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		4.950.000	0
Ekstraordinære uddelinger		0	460.000
Overført resultat		-4.911.616	1.382.244
I alt		838.384	2.892.244

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		40.763.059	40.763.059
Materielle anlægsaktiver i alt	2	40.763.059	40.763.059
Anlægsaktiver i alt		40.763.059	40.763.059
Udskudte skatteaktiver		215.744	197.819
Tilgodehavender i alt		215.744	197.819
Omsætningsaktiver i alt		215.744	197.819
AKTIVER I ALT		40.978.803	40.960.878

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		6.188.408	11.428.300
Forslag til udbytte		800.000	1.050.000
Reservefond		7.905.628	7.577.352
Egenkapital i alt		15.894.036	21.055.652
Hensættelse til udskudt skat		2.137.202	2.137.202
Hensatte forpligtelser i alt		2.137.202	2.137.202
Gæld til realkreditinstitutter		21.337.563	15.408.983
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	239.399
Deposita		606.150	601.950
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	21.943.713	16.250.332
Gæld til realkreditinstitutter		77.142	80.287
Gæld til banker		220.705	10.949
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.990	9.832
Gældsforpligtelser til kapitalinteressenter		2.767	300.000
Skyldig selskabsskat		185.758	433.766
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		507.490	682.858
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.003.852	1.517.692
Gældsforpligtelser i alt		22.947.565	17.768.024
PASSIVER I ALT		40.978.803	40.960.878

Noter

1. Personalemkostninger

	2024	2023
	kr.	kr.
Løn og gager	180.000	177.762
Andet	5.224	8.909
	185.224	186.671

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger 2024 kr.	Grunde og bygninger 2023 kr.
Kostpris primo	31.048.505	20.323.303
Tilgang, tilbageførte afskrivninger	0	-737.746
Tilgang ved fusion	0	15.078.270
Afgang	0	-3.615.322
Kostpris ultimo	31.048.505	31.048.505
Opskrivninger primo	9.714.554	9.794.913
Årets opskrivning	0	-80.359
Opskrivninger ultimo	9.714.554	9.714.554
Af- og nedskrivning primo	0	-1.937.746
Årets afskrivning	0	0
Tilbageførsel ved afgang	0	1.937.746
Af- og nedskrivning ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	40.763.059	40.763.059

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	21.414.705	77.142	19.884.657
Momsreguleringsforpligtelse	0	0	0
Deposita	606.150	0	606.150
	22.030.855	77.142	20.490.807

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2024 1
------------------------------	------------------