
PEJS FH ApS

CVR-nr.: 35837485

Nyager 8
8382 Hinnerup

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

01/06/2023

Ejner Knudsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden PEJS FH ApS
Nyager 8
8382 Hinnerup

CVR-nr.: 35837485
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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.

Hinnerup, den 23/04/2023

Direktion

Ejnar Spørring Knudsen

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 2022 udviser et resultat på dkk 6.326.396, en balance pr. 31. december 2022 på dkk 27.349.969 og en egenkapital på dkk 11.541.413.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Det fremhæves, at selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, baseret på "kapitaliseringsmetoden" som er den mest accepterede og anvendte ejendomsvurderingsmodel blandt danske investorer. Værdien som modellen viser, anvendes af Colliers, som blandt andet værdisætter områder ud fra en geografisk ansættelse.

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. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode. Materielle aktiver er indregnet til markedsværdi mod tidligere kostpris. Dette har medført en ændring i egenkapitalen på 5.763 tdkk og en forøgelse af årets resultat med 5.763 tdkk.

Sammenligningstal for 2021 er ikke ændret med ændring i regnskabspraksis.

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 med 7.389 tdkk.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien 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 acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.470.501	1.233.434
Personaleomkostninger	1	-124.496	-123.572
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-379.305	-64.305
Resultat af ordinær primær drift		966.700	1.045.557
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		7.389.239	0
Andre finansielle indtægter		2.622	0
Andre finansielle omkostninger		-246.172	-229.792
Ordinært resultat før skat		8.112.389	815.765
Skat af årets resultat		-1.785.993	-180.180
Årets resultat		6.326.396	635.585
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		316.000	341.000
Overført resultat		6.010.396	294.585
I alt		6.326.396	635.585

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		27.194.198	19.622.129
Materielle anlægsaktiver i alt	2	27.194.198	19.622.129
Anlægsaktiver i alt		27.194.198	19.622.129
Udskudte skatteaktiver		146.240	187.118
Tilgodehavender i alt		146.240	187.118
Likvide beholdninger		9.531	10.126
Omsætningsaktiver i alt		155.771	197.244
AKTIVER I ALT		27.349.969	19.819.373

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		4.461.807	4.215.017
Forslag til udbytte		316.000	341.000
Reservefond		5.763.606	0
Egenkapital i alt		11.541.413	5.556.017
Hensættelse til udskudt skat		1.625.633	0
Hensatte forpligtelser i alt		1.625.633	0
Gæld til realkreditinstitutter		11.659.152	11.760.854
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		439.012	936.987
Deposita		400.150	377.250
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	12.498.314	13.075.091
Gæld til realkreditinstitutter		104.323	104.323
Gæld til banker		272.217	295.982
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.531	10.128
Gældsforpligtelser til kapitalinteressere		600.000	0
Skyldig selskabsskat		41.482	116.040
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		657.056	661.792
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.684.609	1.188.265
Gældsforpligtelser i alt		14.182.923	14.263.356
PASSIVER I ALT		27.349.969	19.819.373

Noter

1. Personalemkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Løn og gager	122.371	122.356
Andet	2.125	1.216
	124.496	123.572

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger 2022 kr.	Grunde og bygninger 2021 kr.
Kostpris primo	20.076.169	20.076.169
Tilgang	562.134	0
Afgang	-315.000	0
Kostpris ultimo	20.323.303	20.076.169
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	7.389.239	0
Opskrivninger ultimo	7.389.239	0
Af- og nedskrivning primo	-454.039	-389.734
Årets afskrivning	-64.305	-64.305
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-518.344	-454.040
Regnskabsmæssig værdi ultimo	27.194.198	19.622.129

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	11.763.475	104.323	11.112.949
Momsreguleringsforpligtelse	1.091.311	323.418	0
Deposita	400.150	0	400.150
	13.254.936	427.741	11.513.099

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2022
Gennemsnitligt antal ansatte	1