
PEJS FH ApS

CVR-nr.: 35837485

Nyager 8
8382 Hinnerup

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

11/04/2024

Jens Peter M. Nielsen
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: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 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 16/03/2024

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 2023 udviser et resultat på dkk 2.892.244, en balance pr. 31. december 2023 på dkk 40.960.878 og en egenkapital på dkk 21.055.652.

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.

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.

Sammenligningstal for 2022 er ændret så de omfatter alle tre selskaber.

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 2023 på 5,25% og for 2022 en rente på 5%.

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 ejendommenes 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 ejendommenes 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 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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.762.716	2.294.018
Personaleomkostninger	1	-186.671	-214.840
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-5.696	-1.437.296
Resultat af ordinær primær drift		1.570.349	641.882
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-80.359	9.794.913
Andre finansielle indtægter		2.691.373	5.743
Andre finansielle omkostninger		-764.937	-417.839
Ordinært resultat før skat		3.416.426	10.024.699
Skat af årets resultat		-524.182	-2.427.197
Årets resultat		2.892.244	7.899.713
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.050.000	626.000
Ekstraordinære uddelinger		460.000	0
Overført resultat		1.382.244	6.971.503
I alt		2.892.244	7.597.502

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		40.763.059	43.264.437
Materielle anlægsaktiver i alt	2	40.763.059	43.264.437
Anlægsaktiver i alt		40.763.059	43.264.437
Udskudte skatteaktiver		197.819	228.015
Andre tilgodehavender		0	5.243
Tilgodehavender i alt		197.819	233.258
Likvide beholdninger		0	68.097
Omsætningsaktiver i alt		197.819	301.355
AKTIVER I ALT		40.960.878	43.565.792

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	2.250.000
Overført resultat		11.428.300	8.592.752
Forslag til udbytte		1.050.000	626.000
Reservefond		7.577.352	7.640.032
Egenkapital i alt		21.055.652	19.108.784
Hensættelse til udskudt skat		2.137.202	2.154.881
Hensatte forpligtelser i alt		2.137.202	1.625.633
Gæld til realkreditinstitutter		15.408.983	17.895.152
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		239.399	591.235
Deposita		601.950	602.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	16.250.332	19.088.487
Gæld til realkreditinstitutter		80.287	1.311.408
Gæld til banker		10.949	139.679
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.832	19.389
Gældsforpligtelser til kapitalinteressenter		300.000	600.000
Skyldig selskabsskat		433.766	93.382
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		682.858	849.782
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	200.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.517.692	3.213.640
Gældsforpligtelser i alt		17.768.024	22.302.127
PASSIVER I ALT		40.960.878	43.565.792

Noter

1. Personalemkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Løn og gager	177.762	196.773
Andet	8.909	18.067
	186.671	214.840

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger 2023 kr.	Grunde og bygninger 2022 kr.
Kostpris primo	20.323.303	35.160.135
Tilgang, tilbageførte afskrivninger	-737.746	562.134
Tilgang ved fusion	15.078.270	0
Afgang	-3.615.322	-315.000
Kostpris ultimo	31.048.505	35.407.269
Opskrivninger primo	9.794.913	0
Årets opskrivning	-80.359	9.794.913
Opskrivninger ultimo	9.714.554	0
Af- og nedskrivning primo	-1.937.746	-836.874
Årets afskrivning	0	-1.100.872
Tilbageførsel ved afgang	1.937.746	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	-1.937.746
Regnskabsmæssig værdi ultimo	40.763.059	43.264.436

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	15.489.270	80.287	14.358.986
Momsreguleringsforpligtelse	922.950	323.418	0
Deposita	601.950	0	601.950
	17.014.170	403.705	14.960.936

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	1