

---

# PEJS FH 2 ApS

**CVR-nr.: 37408336**

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 2 ApS  
Nyager 8  
8382 Hinnerup

CVR-nr.: 37408336  
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 2 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.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. 2.199.317, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 13.859.698, og en egenkapital på kr. 6.644.846.

## **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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 1.876 tdkk og en forøgelse af årets resultat med 1.876 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 2.405 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 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.

**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 nominal 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.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>660.948</b>	<b>655.757</b>
Personaleomkostninger		-71.110	-97.503
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-37.991	-37.991
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>551.847</b>	<b>520.263</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.405.674	0
Andre finansielle indtægter		3.121	0
Andre finansielle omkostninger		-140.369	-138.999
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>2.820.273</b>	<b>381.264</b>
Skat af årets resultat		-620.956	-84.332
<b>Årets resultat</b>		<b>2.199.317</b>	<b>296.932</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		310.000	285.000
Overført resultat		1.889.317	11.933
<b>I alt</b>		<b>2.199.317</b>	<b>296.932</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		13.649.220	11.280.113
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.696	7.120
<b>Materielle aktiver i alt</b>	<b>1</b>	<b>13.654.916</b>	<b>11.287.233</b>
<b>Langfristede aktiver i alt</b>		<b>13.654.916</b>	<b>11.287.233</b>
Andre tilgodehavender		81.775	73.605
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>81.775</b>	<b>73.605</b>
Likvide beholdninger		123.007	90.667
<b>Kortfristede aktiver i alt</b>		<b>204.782</b>	<b>164.272</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>13.859.698</b>	<b>11.451.505</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Andre reserver		1.876.426	0
Overført resultat		3.458.420	3.445.529
Forslag til udbytte		310.000	285.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>6.644.846</b>	<b>4.730.529</b>
Udskudt skat		529.248	0
Gæld til realkreditinstitutter		6.236.000	6.236.000
Kontraktlige forpligtelser		201.950	191.250
<b>Langfristede forpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>6.967.198</b>	<b>6.427.250</b>
Skyldig selskabsskat		51.900	54.442
Skyldig moms og afgifter		183.474	214.728
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		12.280	24.556
<b>Kortfristede forpligtelser i alt</b>		<b>247.654</b>	<b>293.726</b>
<b>Forpligtelser i alt</b>		<b>7.214.852</b>	<b>6.720.976</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>13.859.698</b>	<b>11.451.505</b>

## Noter

### 1. Materielle aktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	11.462.948	14.240
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.462.948</b>	<b>14.240</b>
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivninger	2.405.674	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>2.405.674</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-182.835	-7.120
Årets afskrivning	-36.567	-1.424
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-219.402</b>	<b>-8.544</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.649.220</b>	<b>5.696</b>

### 2. Langfristede forpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	6.236.000	0	0	6.236.000
Depositum	201.950	0	0	201.950
	<b>6.437.950</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.437.950</b>

### 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2022

1