

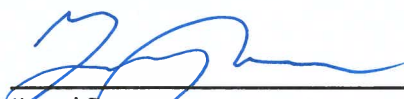
## **PEAL-Ejendomme ApS**

Ydunsvej 10  
3700 Rønne  
CVR-nr. 43 52 30 74

### **Årsrapport for perioden 1. januar til 31. december 2024**

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 26 /6 2025



Jimmi Persson  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                                | Side |
|------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                             |      |
| Ledelsespåtegning                              | 1    |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2    |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                   |      |
| Selskabsoplysninger                            | 3    |
| Ledelsesberetning                              | 4    |
| <br><b>Årsregnskab</b>                         |      |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 5    |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december     | 8    |
| Balance 31. december                           | 9    |
| Egenkapitalopgørelse                           | 11   |
| Noter                                          | 12   |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for PEAL-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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 22/4 25

Direktion



Jimmi Persson  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejerne i PEAL-Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for PEAL-Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

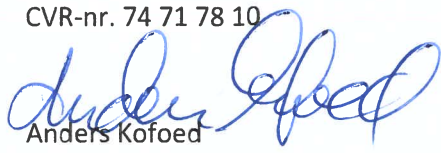
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Rønne, den 22/4 25

Rønne Revision I/S  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74 71 78 10

  
Anders Kofoed  
statsautoriseret revisor  
mne7399

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

PEAL-Ejendomme ApS  
Ydunsvej 10  
3700 Rønne

Telefon: 31484311

CVR-nr.: 43 52 30 74

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Stiftet: 13. september 2022

Regnskabsår: 2. regnskabsår

Hjemsted: Bornholm

### Direktion

Jimmi Persson, direktør

### Revisor

Rønne Revision I/S  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Store Torvegade 12, 1  
3700 Rønne

### Pengeinstitut

Danske Bank A/S  
Store Torv 12  
3700 Rønne

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i, samt udlejning af ejendomme og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 181.436, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 336.811.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PEAL-Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 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 regskabspost 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 lejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører, uanset betalingstidspunkt.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administratsomkostninger m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|                     | Brugstid | Restværdi |
|---------------------|----------|-----------|
| Grunde og bygninger | 50 år    | ca. 50 %  |

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nettorealiseringsværdi.

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.

### 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                                                   | <u>Note</u> | <u>2024</u><br>kr.    | <u>2023</u><br>kr.    |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |             | <b>627.683</b>        | <b>304.380</b>        |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 1           | <u>-76.300</u>        | <u>-46.614</u>        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |             | <b>551.383</b>        | <b>257.766</b>        |
| Finansielle omkostninger                                          |             | <u>-318.207</u>       | <u>-121.481</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |             | <b>233.176</b>        | <b>136.285</b>        |
| Skat af årets resultat                                            | 2           | <u>-51.740</u>        | <u>-30.910</u>        |
| <b>Årets resultat</b>                                             |             | <b><u>181.436</u></b> | <b><u>105.375</u></b> |
| Overført resultat                                                 |             | <u>181.436</u>        | <u>105.375</u>        |
|                                                                   |             | <b><u>181.436</u></b> | <b><u>105.375</u></b> |

## Balance 31. december

|                                             | <u>Note</u> | <u>2024</u><br>kr. | <u>2023</u><br>kr. |
|---------------------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |             |                    |                    |
| Grunde og bygninger                         | 3           | 7.699.698          | 5.699.936          |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |             | <b>7.699.698</b>   | <b>5.699.936</b>   |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |             | <b>7.699.698</b>   | <b>5.699.936</b>   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 25.930             | 0                  |
| Andre tilgodehavender                       |             | 59.482             | 52.236             |
| Periodeafgrænsningsposter                   |             | 0                  | 15.150             |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <b>85.412</b>      | <b>67.386</b>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <b>118.415</b>     | <b>775.999</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |             | <b>203.827</b>     | <b>843.385</b>     |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |             | <b>7.903.525</b>   | <b>6.543.321</b>   |

## Balance 31. december

|                                                    | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|----------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                                 |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat                                  |      | 286.811          | 105.375          |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>336.811</b>   | <b>155.375</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 19.554           | 12.914           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>19.554</b>    | <b>12.914</b>    |
| Selskabsdeltagere og ledelse                       |      | 5.298.735        | 4.563.092        |
| Deposita                                           |      | 227.251          | 113.401          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4    | <b>5.525.986</b> | <b>4.676.493</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4    | 357.185          | 0                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 90.734           | 39.115           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |      | 1.500.000        | 1.635.903        |
| Selskabsskat                                       |      | 45.100           | 17.996           |
| Anden gæld                                         |      | 23.055           | 5.525            |
| Periodeafgrænsningsposter                          |      | 5.100            | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>2.021.174</b> | <b>1.698.539</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>7.547.160</b> | <b>6.375.032</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>7.903.525</b> | <b>6.543.321</b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 5    |                  |                  |
| Nærtstående parter og ejerforhold                  | 6    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                      | Virksomheds-<br>kapital | Overført resul-<br>tat | I alt          |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2024           | 50.000                  | 105.375                | 155.375        |
| Årets resultat                       | 0                       | 181.436                | 181.436        |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b> | <b>50.000</b>           | <b>286.811</b>         | <b>336.811</b> |

## Noter

|                                                                            | 2024          | 2023          |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                                            | kr.           | kr.           |
| <b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b> |               |               |
| Afskrivninger materielle anlægsaktiver                                     | 76.300        | 46.614        |
|                                                                            | <b>76.300</b> | <b>46.614</b> |
| der fordeler sig således:                                                  |               |               |
| Bygninger                                                                  | 76.300        | 46.614        |
|                                                                            | <b>76.300</b> | <b>46.614</b> |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                                            |               |               |
| Årets aktuelle skat                                                        | 45.100        | 17.996        |
| Årets udskudte skat                                                        | 6.640         | 12.914        |
|                                                                            | <b>51.740</b> | <b>30.910</b> |

### 3 Materielle anlægsaktiver

|                                                | Grunde og byg-<br>ninger |
|------------------------------------------------|--------------------------|
| Kostpris 1. januar 2024                        | 5.746.550                |
| Tilgang i årets løb                            | 2.076.062                |
| Kostpris 31. december 2024                     | 7.822.612                |
| Opskrivninger 1. januar 2024                   | 0                        |
| Opskrivninger 31. december 2024                | 0                        |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2024           | 46.614                   |
| Årets afskrivninger                            | 76.300                   |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2024        | 122.914                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b> | <b>7.699.698</b>         |

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

|                              | Gæld<br>1. januar 2024 | Gæld<br>31. december<br>2024 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Selskabsdeltagere og ledelse | 4.563.092              | 5.655.920                    | 357.185            | 3.756.852              |
| Deposita                     | 113.401                | 227.251                      | 0                  | 0                      |
|                              | <b>4.676.493</b>       | <b>5.883.171</b>             | <b>357.185</b>     | <b>3.756.852</b>       |

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.400, der giver pant i ejendommene matr.nr. 306 Nexø Bygrunde og matr.nr. 56 Aakirkeby Bygrunde, med bogført værdi på t.kr. 4.487.

### 6 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Jimmi Persson, Ydunsvej 10, 3700 Rønne  
OBA Invest A/S, Nebbe Odde Vej 1, 3700 Rønne