BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

# Pehl Ejendomme ApS

Gammel Køge Landevej 495, 2650 Hvidovre
CVR-nr. 41 29 75 30

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.05.25

Per-Ejner Hansen Larsen
Dirigent

# Indholdsfortegnelse


| | |
|---|---|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 - 10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12 - 19 |

# Selskabsoplysninger m.v.

## Selskabet

Pehl Ejendomme ApS
Gammel Køge Landevej 495
2650 Hvidovre
Hjemsted: Hvidovre
CVR-nr.: 41 29 75 30
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

## Direktion

Direktør Per-Ejner Hansen Larsen

## Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

# Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Pehl 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 27. maj 2025

**Direktionen**

Per-Ejner Hansen Larsen
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Til kapitalejeren i Pehl Ejendomme ApS**

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Pehl Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til lovgivningen.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 27. maj 2025

**Beierholm**
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Lundqvist
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne19740

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at udøve ejendomsudlejning. Selskabet kan efter direktionens beslutning drive anden virksomhed, der står i naturlig forbindelse med det nævnte hovedformål.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 270.770 mod DKK 268.432 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 5.177.395.

## Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

# Resultatopgørelse

| Note | | 2024<br>DKK | 2023<br>DKK |
|---|---|---|---|
| | **Bruttofortjeneste** | **406.274** | **403.547** |
| 1 | Finansielle indtægter | 197.743 | 0 |
| 2 | Finansielle omkostninger | -256.854 | -75.233 |
| | **Resultat før skat** | **347.163** | **328.314** |
| | Skat af årets resultat | -76.393 | -59.882 |
| | **Årets resultat** | **270.770** | **268.432** |

## Forslag til resultatdisponering

| | | |
|---|---|---|
| Overført resultat | 270.770 | 268.432 |
| **I alt** | **270.770** | **268.432** |

# Balance

## AKTIVER

| Note | | 31.12.24<br>DKK | 31.12.23<br>DKK |
|---|---|---|---|
| | Grunde og bygninger | 7.300.000 | 9.975.000 |
| 3 | **Materielle anlægsaktiver i alt** | **7.300.000** | **9.975.000** |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 5.632.953 | 268.539 |
| | **Finansielle anlægsaktiver i alt** | **5.632.953** | **268.539** |
| | **Anlægsaktiver i alt** | **12.932.953** | **10.243.539** |
| | Råvarer og hjælpematerialer | 0 | 131.000 |
| | **Varebeholdninger i alt** | **0** | **131.000** |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 98.672 | 0 |
| | **Tilgodehavender i alt** | **98.672** | **0** |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | **98.672** | **131.000** |
| | **Aktiver i alt** | **13.031.625** | **10.374.539** |

# Balance

## PASSIVER

| Note | | 31.12.24<br>DKK | 31.12.23<br>DKK |
|---|---|---|---|
| | Selskabskapital | 50.000 | 50.000 |
| | Øvrige reserver | 2.448.175 | 4.534.675 |
| | Overført resultat | 2.679.220 | 2.408.450 |
| | **Egenkapital i alt** | **5.177.395** | **6.993.125** |
| | Hensættelser til udskudt skat | 988.125 | 1.550.534 |
| | **Hensatte forpligtelser i alt** | **988.125** | **1.550.534** |
| 4 | Gæld til realkreditinstitutter | 277.742 | 326.565 |
| 4 | Gæld til tilknyttede virksomheder | 956.792 | 857.754 |
| 4 | Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 452.224 | 425.953 |
| | **Langfristede gældsforpligtelser i alt** | **1.686.758** | **1.610.272** |
| 4 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 50.000 | 50.000 |
| | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 4.984.366 | 40.395 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 11.000 | 23.336 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0 | 13.716 |
| | Selskabsskat | 50.302 | 46.134 |
| | Anden gæld | 83.679 | 47.027 |
| | **Kortfristede gældsforpligtelser i alt** | **5.179.347** | **220.608** |
| | **Gældsforpligtelser i alt** | **6.866.105** | **1.830.880** |
| | **Passiver i alt** | **13.031.625** | **10.374.539** |

5 Eventualforpligtelser
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

# Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK | Selskabs-kapital | Øvrige reserver | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|---|---|---|---|---|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24 | | | | |
| Saldo pr. 01.01.24 | 50.000 | 4.534.675 | 2.408.450 | 6.993.125 |
| Øvrige egenkapitalbevægelser | 0 | -2.086.500 | 0 | -2.086.500 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 0 | 270.770 | 270.770 |
| Saldo pr. 31.12.24 | 50.000 | 2.448.175 | 2.679.220 | 5.177.395 |

# Noter

| | 2024<br>DKK | 2023<br>DKK |
|---|---|---|

## 1. Finansielle indtægter

| | | |
|---|---|---|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 197.743 | 0 |

## 2. Finansielle omkostninger

| | | |
|---|---|---|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 0 | 18.324 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 256.854 | 56.909 |
| I alt | 256.854 | 75.233 |

## 3. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Grunde og bygninger |
|---|---|
| Kostpris pr. 01.01.24 | 3.296.519 |
| Kostpris pr. 31.12.24 | 3.296.519 |
| Opskrivninger pr. 01.01.24 | 7.488.686 |
| Opskrivninger i året | -2.675.000 |
| Opskrivninger pr. 31.12.24 | 4.813.686 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24 | -810.205 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24 | -810.205 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24 | 7.300.000 |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.24 | 7.162.420 |

# Noter

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.24 | Gæld i alt 31.12.23 |
|---|---|---|---|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 50.000 | 76.500 | 327.743 | 376.564 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0 | 500.000 | 956.792 | 857.754 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 0 | 100.000 | 452.224 | 425.953 |
| I alt | 50.000 | 676.500 | 1.736.759 | 1.660.271 |

## 5. Eventualforpligtelser

*Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 0.

*Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.312 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 6.400, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.300.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

| | Brugstid, år | Rest-værdi, procent |
|---|---|---|
| Bygninger | 50 | 35 |

Grunde afskrives ikke.

### Andre driftsomkostninger

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### BALANCE

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i egenkapitalen under reserve for opskrivninger, og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ved beregning af dagsværdien for grunde og bygninger anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet el-

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

ler aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-metoden. Der nedskrives til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

### Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat og reduceres med afskrivninger på de opskrevne aktiver. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.