



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PESO EJENDOMME APS**  
**C/O PER MELLERGAARD, ELME ALLE 13A, 9000 AALBORG**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. juni 2024

---

Per Møllergaard

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Peso Ejendomme ApS c/o Per Møllergaard Elme Alle 13A 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 12 53 89 44 Stiftet: 1. oktober 1988 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Per Møllergaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Vesterbro 79 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Peso 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24. juni 2024

Direktion:

---

Per Møllgaard

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Peso Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Peso Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 24. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

Da de forhold, som er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balance og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>198.483</b>	<b>360.137</b>
Personaleomkostninger.....	1	-216.008	-184.615
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-77.000	-77.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-895.000	306.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-989.525</b>	<b>404.522</b>
Andre finansielle indtægter.....		8.856	16.586
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-980.669</b>	<b>421.108</b>
Skat af årets resultat.....	2	215.192	-93.641
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-765.477</b>	<b>327.467</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		135.555	130.889
Overført resultat.....		-901.032	196.578
<b>I ALT</b> .....		<b>-765.477</b>	<b>327.467</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		154.000	231.000
Investeringsjendomme.....		7.981.000	8.876.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>8.135.000</b>	<b>9.107.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.135.000</b>	<b>9.107.000</b>
Andre tilgodehavender.....		691.890	685.039
Tilgodehavende selskabsskat.....		4.000	28.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>695.890</b>	<b>713.039</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>400.218</b>	<b>531.967</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.096.108</b>	<b>1.245.006</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.231.108</b>	<b>10.352.006</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		138.888	138.888
Overført resultat.....		7.601.698	8.502.730
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		135.555	130.889
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>7.876.141</b>	<b>8.772.507</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		1.170.250	1.385.442
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.170.250</b>	<b>1.385.442</b>
Forudbetalt leje.....		0	7.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.464	24.000
Anden gæld.....		157.253	162.257
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>184.717</b>	<b>194.057</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>184.717</b>	<b>194.057</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.231.108</b>	<b>10.352.006</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>4</b>		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	138.888	8.502.730	130.889	8.772.507
Forslag til resultatdisponering.....		-901.032	135.555	-765.477
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-130.889	-130.889
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>138.888</b>	<b>7.601.698</b>	<b>135.555</b>	<b>7.876.141</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	216.008	182.303	
Andre personaleomkostninger .....	0	2.312	
	<b>216.008</b>	<b>184.615</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat .....	-215.192	93.641	
	<b>-215.192</b>	<b>93.641</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
kr.			
Kostpris 1. januar 2023 .....	385.000	2.684.075	
<b>Kostpris 31. december 2023 .....</b>	<b>385.000</b>	<b>2.684.075</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023 .....	154.000	0	
Årets afskrivninger .....	77.000	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023 .....</b>	<b>231.000</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023 .....	0	6.191.925	
Årets værdireguleringer .....	0	-895.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023 .....</b>	<b>0</b>	<b>5.296.925</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 .....</b>	<b>154.000</b>	<b>7.981.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Boligejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023 .....		7.981.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen .....		-895.000	

### *Dagsværdi for boligejendomme*

Boligejendommene består af udlejningsejendomme i Aalborg. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en forenklet afkastbaseret værdiansættelsesmodel, normalindtjeningsmodellen, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens normalafkast dvs. nettodriftsresultat i et stabiliseret driftsår, kapitaliseret med et forretningskrav. Dermed skønnes den beregnede værdi at svare til en pålidelig estimeret dagsværdi.

Dagsværdien på boliglejemål er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav på cirka 5,50 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Det forventede driftsafkast i et normalår er vurderet i niveauet 400-440 tkr.

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

4

Realkredit har pant i selskabets ejendomme. Restgælden udgør 0 tkr. og bogført værdi af den pantsatte ejendom udgør 7.981 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Peso Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til markedsføring mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.