

Vestre Ringgade 61
Aarhus N

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

PEJ INVEST ApS

Poul Erik Jønsson
Ravnsøvej 7
8680 Ry

CVR-nr. 20883146

Årsrapport 2020/21

1. juli 2020 - 30. juni 2021

23. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 9. november 2021

Elisabeth Krogh Pedersen
Dirigent

Medlem af:

 REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for PEJ INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 7. oktober 2021

Direktion

Poul Erik Jønsson
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i PEJ INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PEJ INVEST ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Risskov, den 7. oktober 2021

**Kovsted & Skovgård Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab**
CVR-nr. 38751646

Tore Binderup Christensen
Statsautoriseret revisor
mne19690

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PEJ INVEST ApS Poul Erik Jønsson Ravnsøvej 7 8680 Ry
Telefon	86943307
E-mail	javngyde@outlook.dk
CVR-nr.	20883146
Stiftelsesdato	10. marts 1998
Hjemsted	Skanderborg
Regnskabsår	1. juli 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Poul Erik Jønsson, Direktør
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov
Telefon	70 22 09 99
E-mail	mail@kovsted.dk
Hjemmeside	www.kovsted.dk
CVR-nr.	38751646

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i værdipapirer samt anden investeringsvirksomhed efter ledelsens skøn.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har i forbindelse med aflæggelse af årsrapporten indregnet værdien af tilgodehavende gældsbreve til kurs 100. Debtors seneste aflagte årsrapport udviser negativ egenkapital. Driftsresultatet for de seneste 2 aflagte regnskabsår har været positiv. Det forventes, at debitor fortsat vil være i stand til at tilbagebetale gælds brevet fuldt ud, hvorfor værdiansættelsen anses for at være forsvarlig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 udviser et resultat på kr. 1.251.037, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en balancesum på kr. 6.186.697, og en egenkapital på kr. 4.924.548.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af COVID-19 virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Udbruddet af COVID-19 virus og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for PEJ INVEST ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendomsudgifter

Omkostninger til ejendommens drift omfatter løbende driftsudgifter til ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver, der omfatter gældsbreve, der forventes beholdt til udløb, måles til dagsværdien på balancedagen. Gældsbrevet er ikke omsætningspapir. Kostprisen anses for udtryk for dagsværdien.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i værdipapirernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitutter.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Anvendt regnskabspraksis

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes eller er udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttotab		-35.440	-64.784
Finansielle indtægter		1.596.737	136.872
Finansielle omkostninger		-310.260	-251.105
Resultat før skat		1.251.037	-179.017
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		1.251.037	-179.017
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		113.000	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	1.234.000
Overført resultat		1.138.037	-1.413.017
		1.251.037	-179.017

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	1.259.645	0
Materielle anlægsaktiver		1.259.645	0
Andre tilgodehavender		525.186	706.962
Finansielle anlægsaktiver		525.186	706.962
Anlægsaktiver		1.784.831	706.962
Tilgodehavende selskabsskat		32.734	55.648
Tilgodehavender		32.734	55.648
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.008.620	3.752.988
Værdipapirer og kapitalandele		4.008.620	3.752.988
Likvide beholdninger		360.512	11.622
Omsætningsaktiver		4.401.866	3.820.258
Aktiver		6.186.697	4.527.220

Balance 30. juni 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.311.548	3.173.511
Udbytte for regnskabsåret		113.000	0
Egenkapital		4.924.548	3.673.511
Langfristede gældsforpligtelser	3	0	0
Gæld til banker		1.228.850	831.410
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		18.000	18.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.299	4.299
Deposita		11.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.262.149	853.709
Gældsforpligtelser		1.262.149	853.709
Passiver		6.186.697	4.527.220
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Ejerskab	7		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	500.000	3.173.511	0	3.673.511
Udbytte			113.000	113.000
Årets resultat		1.138.037		1.138.037
Egenkapital 30. juni 2021	500.000	4.311.548	113.000	4.924.548

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2020/21	2019/20
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	0	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.259.645	0
Kostpris ultimo	1.259.645	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.259.645	0

Vurdering af ejendommens dagsværdi pr. 30.06 2021 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvilket tager udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. De anvendte skøn er baseret på afkastmodel opgjort på grundlag af budgetterede forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som er usikre og vanskelige at forudsige. Usikkerheden i vurderingen af ejendommens værdi kan have indflydelse på selskabets balance og resultatopgørelse.

På baggrund af forventningerne til kommende års resultater forventes et resultat af ejendommens drift på 42 tkr. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 3,37 %, som er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, uden hensyntagen til evt. tomgang.

Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på $42,5 \text{ t.kr.} / 3,37 \% = 1.260 \text{ t.kr.}$

Følsomhed ved ændring i afkastkrav -0,25%	Basis	0,25%
Afkastprocent	3,12%	3,37%
Dagsværdi	1.361	1.260
Ændring i dagsværdi	101	-87

2. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi ind- regnet i §49,3 reserven
Børsnoterede aktier	3.306.161	957.802	0	0
Børsnoterede obligationer	699.459	557.377	0	0
Investeringsejendomme, beboelse	1.259.645	0	0	0

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	0	1.070.000	0
	0	1.070.000	0

Noter

2020/21

2019/20

4. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i forbindelse med aflæggelse af årsrapporten indregnet værdien af tilgodehavende gældsbreve til kurs 100. Debtors seneste aflagte årsrapport udviser negativ egenkapital. Det forventes, at debitor fortsat vil være i stand til at tilbagebetale gælds brevet fuldt ud, hvorfor værdiansættelsen anses for at være forsvarlig.

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet sikkerhed i værdipapirer med en kursværdi på 1.358.020 kr. pr. 30.06.2021 i depot 7170 60019-7 samt i sikringskonto 7170 192099-4 med en saldo på 222.497 kr. pr. 30.06.2021. Primært pantsat for selskabets lån hos Jyske Bank. Lånets restgæld udgør 520.000 kr. pr. 30.06.2021.

Alt mellemværende med Jyske Bank er sikret ved ejerpantebrev, stort 1.245.000 kr., i selskabets ejendom Ravnsøvej 54, Ry.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets ejendom udgør 1.259.645 pr. 30.06.2021.

7. Ejerskab

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af kapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Poul Erik Jønsson, Ravnsøvej 7, Ry.