



Tlf.: 96 70 18 00
nykoebingm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fårtofts Plads 9
DK-7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 20 22 26 70

P.E.J. EJENDOMSINVEST APS
HEDEPARKEN 3, GLYNGØRE, 7870 ROSLEV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juni 2023

Jens Peter Egebjerg Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Pengestrømsopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	P.E.J. Ejendomsinvest ApS Hedeparken 3 Glyngøre 7870 Roslev
	CVR-nr.: 21 28 12 39 Stiftet: 1. august 1998 Kommune: Skive Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Solveig Bjerre Jespersen Jens Peter Egebjerg Hansen Anne Bjerre Larsen Per Bjerre Jespersen Henning Henningsen
Direktion	Anne Bjerre Larsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Algade 8 7800 Skive

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for P.E.J. Ejendomsinvest 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glyngøre, den 7. juni 2023

Direktion:

Anne Bjerre Larsen

Bestyrelse:

Solveig Bjerre Jespersen

Jens Peter Egebjerg Hansen

Anne Bjerre Larsen

Per Bjerre Jespersen

Henning Henningsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i P.E.J. Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for P.E.J. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors 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 revisors 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.

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 virksomheden, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 årsregnskabsloven.

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.

Nykøbing Mors, den 7. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Hagerup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23294

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i den primære drift er forløbet tilfredsstillende.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		329.600	322.284
Administrationsomkostninger.....		-13.107	-11.810
DRIFTSRESULTAT		316.493	310.474
Finansielle omkostninger.....	1	-53.433	-47.775
RESULTAT FØR SKAT		263.060	262.699
Skat af årets resultat.....	2	-57.594	-58.248
ÅRETS RESULTAT		205.466	204.451
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		205.466	204.451
I ALT		205.466	204.451

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		5.214.015	5.398.491
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.214.015	5.398.491
ANLÆGSAKTIVER.....		5.214.015	5.398.491
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	77.851
Tilgodehavender.....		0	77.851
Likvider.....		109.818	43.373
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		109.818	121.224
AKTIVER.....		5.323.833	5.519.715
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.113.267	1.907.800
EGENKAPITAL.....		2.238.267	2.032.800
Hensættelse til udskudt skat.....		820.000	817.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		820.000	817.000
Gæld til tilknyttede selskaber.....		1.100.000	1.300.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.100.000	1.300.000
Prioritetsgæld.....		0	211.612
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		16.520	14.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.026.988	1.043.720
Skyldig sambeskatningsbidrag.....		54.594	34.248
Anden gæld.....		67.464	66.335
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.165.566	1.369.915
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.265.566	2.669.915
PASSIVER.....		5.323.833	5.519.715
Eventualposter mv.	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	1.907.801	2.032.801
Forslag til resultatdisponering.....		205.466	205.466
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	2.113.267	2.238.267

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2022 kr.	2021 kr.
Årets resultat.....	205.466	204.451
Årets afskrivninger tilbageført.....	184.476	184.476
Skat af årets resultat tilbageført.....	57.594	58.248
Betalt selskabsskat.....	-34.248	0
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	77.851	0
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	-213.083	-263.038
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	278.056	184.137
Afdrag på lån.....	-211.611	-210.455
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-211.611	-210.455
ÆNDRING I LIKVIDER.....	66.445	-26.318
Likvider 1. januar.....	43.373	69.691
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	109.818	43.373
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvider.....	109.818	43.373
LIKVIDER.....	109.818	43.373

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
Finansielle omkostninger			1	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	12.793	11.827		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	40.640	35.948		
	53.433	47.775		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	54.594	34.248		
Regulering af udskudt skat.....	3.000	24.000		
	57.594	58.248		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022.....		9.868.982		
Kostpris 31. december 2022.....		9.868.982		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		4.470.491		
Årets afskrivninger		184.476		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		4.654.967		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		5.214.015		
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	0	0	0	211.612
Gæld til tilknyttede selskaber.....	1.300.000	200.000	500.000	1.300.000
	1.300.000	200.000	500.000	1.511.612
Eventualposter mv.				5
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for S.B.J. Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

NOTER

	2022	2021	Note
Medarbejderforhold			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	6

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P.E.J. Ejendomsinvest ApS for 2022 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**Nettoomsætning**

Nettoomsætning er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder ejendomsudgifter samt afskrivninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder kontoromkostninger i øvrigt.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og valutakursreguleringer i Eurolån. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for obligationslån svarer til lånets restgæld, beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Gæld i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.