



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**  
**HEDELUND 28, GLYNGØRE, 7870 ROSLEV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 18. maj 2020

---

**Jens Peter Egebjerg Hansen**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Pengestrømsopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	P.E.J. Ejendomsinvest ApS Hedelund 28 Glyngøre 7870 Roslev
	CVR-nr.: 21 28 12 39 Stiftet: 1. august 1998 Hjemsted: Skive Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Solveig Bjerre Jespersen Jens Peter Egebjerg Hansen Anne Bjerre Larsen Per Bjerre Jespersen Henning Henningsen
<b>Direktion</b>	Anne Bjerre Larsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors
<b>Pengeinstitut</b>	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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glyngøre, den 18. maj 2020

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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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 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 18. maj 2020

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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>319.006</b>	<b>298.367</b>
Administrationsomkostninger.....	1	-16.800	-115.211
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>302.206</b>	<b>183.156</b>
Finansielle omkostninger.....	2	-71.677	-92.055
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>230.529</b>	<b>91.101</b>
Skat af årets resultat.....	3	-50.859	-42.029
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>179.670</b>	<b>49.072</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		179.670	49.072
<b>I ALT</b> .....		<b>179.670</b>	<b>49.072</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		5.767.443	5.727.082
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>5.767.443</b>	<b>5.727.082</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.767.443</b>	<b>5.727.082</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		51.814	40.674
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		24.441	11.140
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>76.255</b>	<b>51.814</b>
Likvider.....		32.017	31.051
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>108.272</b>	<b>82.865</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.875.715</b>	<b>5.809.947</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.601.270	1.421.600
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>1.726.270</b>	<b>1.546.600</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		763.000	687.700
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>763.000</b>	<b>687.700</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		428.474	640.749
Gæld til tilknyttede selskaber.....		1.300.000	1.300.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.728.474</b>	<b>1.940.749</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	211.413	211.230
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		44.250	28.295
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.337.344	1.339.508
Anden gæld.....		64.964	55.865
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.657.971</b>	<b>1.634.898</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.386.445</b>	<b>3.575.647</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.875.715</b>	<b>5.809.947</b>
Eventualposter mv.	7		

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	kr.	kr.
Årets resultat.....	179.670	49.072
Årets afskrivninger tilbageført.....	180.478	180.478
Skat af årets resultat tilbageført.....	50.859	42.029
Betalt selskabsskat.....	11.140	-6.446
Ændring i tilgodehavender.....	-11.140	6.446
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank og skat).....	22.890	-2.239
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>	<b>433.897</b>	<b>269.340</b>
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-220.839	-111.420
Salg af finansielle anlægsaktiver.....	0	43.967
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-220.839</b>	<b>-67.453</b>
Afdrag på lån.....	-212.092	-204.226
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-212.092</b>	<b>-204.226</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>966</b>	<b>-2.339</b>
Likvider 1. januar.....	31.051	33.390
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>32.017</b>	<b>31.051</b>
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvider.....	32.017	31.051
<b>LIKVIDER, INDESTÅENDE.....</b>	<b>32.017</b>	<b>31.051</b>

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	28.000	33.000	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	43.677	59.055	
	<b>71.677</b>	<b>92.055</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-24.441	-11.140	
Regulering af udskudt skat.....	75.300	53.169	
	<b>50.859</b>	<b>42.029</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2019.....		9.648.143	
Tilgang.....		220.839	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>		<b>9.868.982</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....		3.921.061	
Årets afskrivninger .....		180.478	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>		<b>4.101.539</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>		<b>5.767.443</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	125.000	1.421.600	1.546.600
Forslag til resultatdisponering.....		179.670	179.670
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.601.270</b>	<b>1.726.270</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>6</b>
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	639.887	211.413	0	851.979	211.230	
Gæld til tilknyttede selskaber..	1.300.000	0	975.000	1.300.000	0	
	<b>1.939.887</b>	<b>211.413</b>	<b>975.000</b>	<b>2.151.979</b>	<b>211.230</b>	

**Eventualposter mv.**

7

**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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for S.B.J. Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P.E.J. Ejendomsinvest ApS for 2019 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 acontoskatte.

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.