

# PEJ Erhvervsudlejning ApS

Kristoffervej 2, Elsegårde, 8400 Ebeltoft  
CVR-nr. 36 49 86 76

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.07.23

Poul Erik Ormstrup Jensen  
Dirigent



---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 19 |

---

---

**Selskabet**

---

PEJ Erhvervsudlejning ApS  
Kristoffervej 2, Elsegårde  
8400 Ebeltoft  
Hjemsted: Syddjurs  
CVR-nr.: 36 49 86 76  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Poul Erik Ormstrup Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for PEJ Erhvervsudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 19. juni 2023

**Direktionen**

Poul Erik Ormstrup Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i PEJ Erhvervsudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PEJ Erhvervsudlejning ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 19. juni 2023

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Birn

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne18574

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom samt udlejning af samme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 1.136.722 mod DKK 630.815 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.805.895.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

| Note                                   |  | 2022<br>DKK      | 2021<br>DKK    |
|--|--|------------------|----------------|
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>891.437</b>   | <b>884.707</b> |
| 2                                      | Personaleomkostninger                        | -11.240          | -11.349        |
|  | <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>    | <b>880.197</b>   | <b>873.358</b> |
|  | <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>    | <b>880.197</b>   | <b>873.358</b> |
|  | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -285.496         | -57.797        |
|  | <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>594.701</b>   | <b>815.561</b> |
| 3                                      | Finansielle indtægter                        | 1.137.742        | 126.183        |
|  | Finansielle omkostninger                     | -273.269         | -130.386       |
|  | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>1.459.174</b> | <b>811.358</b> |
|  | Skat af årets resultat                       | -322.452         | -180.543       |
|  | <b>Årets resultat</b>                        | <b>1.136.722</b> | <b>630.815</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |  |                  |                |
|  | Overført resultat                            | 1.136.722        | 630.815        |
|  | <b>I alt</b>                                 | <b>1.136.722</b> | <b>630.815</b> |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.22          | 31.12.21          |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
|                |  | DKK               | DKK               |
| Note           |  |                   |                   |
|                | Investeringsejendomme                        | 12.100.000        | 12.100.000        |
| 4              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>12.100.000</b> | <b>12.100.000</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>12.100.000</b> | <b>12.100.000</b> |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 3.502.902         | 3.283.354         |
|                | Andre tilgodehavender                        | 36.399            | 67.078            |
|                | Periodeafgrænsningsposter                    | 64.405            | 74.050            |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>3.603.706</b>  | <b>3.424.482</b>  |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>17.483</b>     | <b>59.263</b>     |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>3.621.189</b>  | <b>3.483.745</b>  |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>15.721.189</b> | <b>15.583.745</b> |



| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.22          | 31.12.21          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
|                 |  | DKK               | DKK               |
| Note            |  |                   |                   |
|                 | Selskabskapital                                    | 300.000           | 300.000           |
|                 | Overført resultat                                  | 8.505.895         | 7.369.173         |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>8.805.895</b>  | <b>7.669.173</b>  |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 1.684.074         | 1.655.278         |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>1.684.074</b>  | <b>1.655.278</b>  |
| 5               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 0                 | 5.462.218         |
| 5               | Gæld til øvrige kreditinstitutter                  | 4.556.295         | 0                 |
| 5               | Deposita   | 26.500            | 26.500            |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>4.582.795</b>  | <b>5.488.718</b>  |
| 5               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 60.000            | 315.938           |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 179.234           | 249.252           |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 65.969            | 36.404            |
|                 | Selskabsskat                                       | 293.656           | 107.976           |
|                 | Anden gæld   | 49.566            | 61.006            |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>648.425</b>    | <b>770.576</b>    |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>5.231.220</b>  | <b>6.259.294</b>  |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>15.721.189</b> | <b>15.583.745</b> |

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.01.22                           | 300.000         | 7.369.173         |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 1.136.722         |
| Saldo pr. 31.12.22                           | 300.000         | 8.505.895         |

## 1. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

| Særlige poster:                                  | Indregnet i<br>resultatopgørelsen under: | 2022<br>DKK | 2021<br>DKK |
|--|--|-------------|-------------|
| Kursgevinster ved indfrielse<br>af realkreditlån | Finansielle indtægter                    | 1.003.908   | 0           |
| Låneomkostninger ved<br>omlægning af lån         | Finansielle omkostninger                 | -130.999    | 0           |
| I alt  |  | 872.909     | 0           |

|  | 2022<br>DKK | 2021<br>DKK |
|--|-------------|-------------|
| <b>2. Personaleomkostninger</b>          |             |             |
| Andre personaleomkostninger              | 11.240      | 11.349      |
| I alt                                    | 11.240      | 11.349      |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 0           | 0           |

**3. Finansielle indtægter**

|                                  |           |         |
|----------------------------------|-----------|---------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 133.834   | 126.183 |
| Øvrige finansielle indtægter     | 1.003.908 | 0       |
| I alt                            | 1.137.742 | 126.183 |

**4. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.22              | 6.696.377                  |
| Tilgang i året                     | 285.496                    |
| Kostpris pr. 31.12.22              | 6.981.873                  |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22 | 5.403.623                  |
| Dagsværdireguleringer i året       | -285.496                   |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22 | 5.118.127                  |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22 | 12.100.000                 |

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                       | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.22 | Gæld i alt<br>31.12.21 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 0                   | 0                      | 0                      | 5.778.156              |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 60.000              | 3.976.000              | 4.616.295              | 0                      |
| Deposita                          | 0                   | 26.500                 | 26.500                 | 26.500                 |
| I alt                             | 60.000              | 4.002.500              | 4.642.795              | 5.804.656              |

**6. Oplysninger om dagsværdi**

| Beløb i DKK   | Investerings-<br>ejendomme | I alt      |
|---|----------------------------|------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.22  | 12.100.000                 | 12.100.000 |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i<br>resultatopgørelsen | -285.496                   | -285.496   |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.026, en forventet udlejningsprocent på 95,1% og et afkastkrav på 8,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet P.E. Jensen Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 11.008 for lån i kreditinstitutter, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 12.100

## 9. 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 og ejendomsomkostninger 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.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**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,<br>år | Rest-<br>værdi,<br>procent |
|---|-----------------|----------------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5               | 0                          |

Investeringssejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

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

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



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien 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.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

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

#### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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 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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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 gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.