



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

## Peter Juhl Ejendomsinvest ApS

Bæk Møllenaf 18  
6100 Haderslev

CVR-nr. 44 05 91 26

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar til 31. december 2023**  
**(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 19. februar 2024

---

Peter Dahl Juhl  
dirigent

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Tinglev  
Tønder*

**Tal tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 19. februar 2024

Direktion

Peter Dahl Juhl



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Peter Juhl Ejendomsinvest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Peter Juhl Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aabenraa, den 19. februar 2024

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 29 69 56 36



Claus Møller Hansen  
Statsautoriseret revisor  
mne43433



Michael Munk-Fredslund  
Registreret revisor  
mne17509

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Peter Juhl Ejendomsinvest ApS  
Bæk Møllenaf 18  
6100 Haderslev

CVR-nr.: 44 05 91 26

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Haderslev

### Direktion

Peter Dahl Juhl

### Revisor

Revisionscentret Aabenraa  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at udøve ejendomsinvestering, udlejning samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 51.317, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.976.517.

Selskabets første regnskabsår er for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023. Der er derfor ingen sammenligningstal i resultatopgørelse.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Peter Juhl Ejendomsinvest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2023 er selskabets første regnskabsperiode.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger på ejendomme og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning, der indregnes løbende i resultatopgørelsen og er periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

#### Omkostninger på ejendomme

Omkostninger indeholder det forbrug af el, vand og varme, ejendomsskat og forsikring mv. der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u>
		DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>104.292</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-21.555
Finansielle indtægter		218
Finansielle omkostninger		-11.080
<b>Resultat før skat</b>		<b>71.875</b>
Skat af årets resultat		-20.558
<b>Årets resultat</b>		<b>51.317</b>
Overført resultat		51.317
		<b>51.317</b>

## Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>2.798.445</u>	<u>2.820.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.798.445</u>	<u>2.820.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.798.445</u>	<u>2.820.000</u>
Likvide beholdninger		<u>390.370</u>	<u>385.025</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>390.370</u>	<u>385.025</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.188.815</u></u>	<u><u>3.205.025</u></u>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overkurs ved emission		0	1.885.200
Overført resultat		1.936.517	0
<b>Egenkapital</b>		<b>1.976.517</b>	<b>1.925.200</b>
Hensættelse til udskudt skat		29.682	34.424
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>29.682</b>	<b>34.424</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.031.205	1.119.649
Anden gæld		29.200	29.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>1.060.405</b>	<b>1.148.849</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1	88.444	88.552
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	8.000
Selskabsskat		25.300	0
Anden gæld		467	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>122.211</b>	<b>96.552</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.182.616</b>	<b>1.245.401</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.188.815</b>	<b>3.205.025</b>

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	1.885.200	0	1.925.200
Årets resultat	0	0	51.317	51.317
Overført fra overkurs ved emission	0	-1.885.200	1.885.200	0
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>	<b>1.936.517</b>	<b>1.976.517</b>

## Noter

### 1 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.208.201	1.119.649	88.444	706.068
Anden gæld	29.200	29.200	0	29.200
	<b>1.237.401</b>	<b>1.148.849</b>	<b>88.444</b>	<b>735.268</b>

### 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.732, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 2.798.