

# **PJE Byg ApS**

Ingolfs Have 4, 4690 Haslev  
CVR-nr. 10 05 79 57

## **Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 10.07.20

René Lund Rasmussen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

PJE Byg ApS  
Ingolfs Have 4  
4690 Haslev  
Hjemsted: Haslev  
CVR-nr.: 10 05 79 57  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jacob Eriksen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for PJE Byg 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 13. juni 2020

**Direktionen**

Jacob Eriksen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i PJE Byg ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PJE Byg ApS for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### 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 selskabet, 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.

Viborg, den 13. juni 2020

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Flemming Laigaard

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29497

Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>163.461</b>	<b>25.494</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-36.984	0
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	0	-1.250.000
Andre driftsomkostninger	-100.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>26.477</b>	<b>-1.224.506</b>
2 Finansielle indtægter	429	16
3 Finansielle omkostninger	-1.961	-23.308
<b>Årets resultat</b>	<b>24.945</b>	<b>-1.247.798</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	24.945	-1.247.798
<b>I alt</b>	<b>24.945</b>	<b>-1.247.798</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	6.422.318	0
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.422.318</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.422.318</b>	<b>0</b>
	Varer under fremstilling	1.459.077	6.134.865
	Fremstillede varer og handelsvarer	400.000	750.000
	<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>1.859.077</b>	<b>6.884.865</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	11.600	0
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>11.600</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>132.451</b>	<b>610.132</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.003.128</b>	<b>7.494.997</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.425.446</b>	<b>7.494.997</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.237.919	1.212.974
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.362.919</b>	<b>1.337.974</b>
5	Anden gæld	1.235.633	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.235.633</b>	<b>0</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	142.573	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.375	3.818.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.479.360	1.820.921
	Deposita	29.400	0
	Anden gæld	146.186	517.852
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.826.894</b>	<b>6.157.023</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.062.527</b>	<b>6.157.023</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.425.446</b>	<b>7.494.997</b>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	125.000	390.295	2.070.477
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-390.295	390.295
Forslag til resultatdisponering	0	0	-1.247.798
Saldo pr. 31.12.18	125.000	0	1.212.974
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	125.000	0	1.212.974
Forslag til resultatdisponering	0	0	24.945
Saldo pr. 31.12.19	125.000	0	1.237.919

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består af salg af beboelsesejendomme opført på egne grunde, samt hermed beslægtet virksomhed.

---

	2019	2018
	DKK	DKK

---

### 2. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	429	0
Renteindtægter i øvrigt	0	16
I alt	429	16

---

### 3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	7.739
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.961	15.569
I alt	1.961	23.308

---

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Tilgang i året	7.396.802
Kostpris pr. 31.12.19	7.396.802
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19	-937.500
Afskrivninger i året	-36.984
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-974.484
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	6.422.318
Renteomkostninger indeholdt i kostpris pr. 31.12.19	0

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19
Anden gæld	142.573	665.341	1.378.206
I alt	142.573	665.341	1.378.206

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for gæld i søsterselskabet PJE Huset Dalby ApS udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.400, der giver pant i varebeholdning med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 696.

## 7. 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter og omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter og gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### 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.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	75

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, omfatter nedskrivninger på varebeholdninger, tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser og andre omsætningsaktiver, som på grund af deres art eller størrelse eller efter virksomhedens forhold i øvrigt anses at overstige normale nedskrivninger.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### 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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer samt handelsvarer opgøres som købspriser med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede eller associerede virksomheder, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealisationsværdien, såfremt denne er lavere.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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.