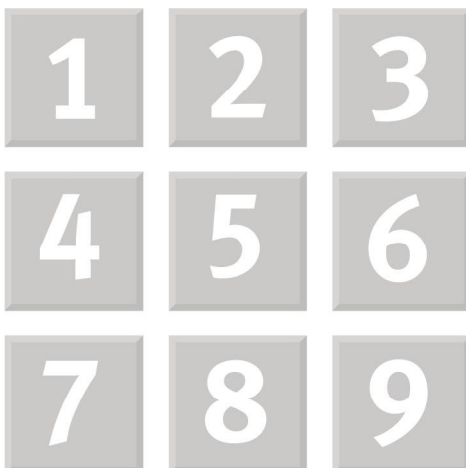


PJ Ejendomme ApS

Søbuen 68
3400 Hillerød

CVR-nr. 28 33 44 35



Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. februar 2024

Peter Følbæk Nielsen
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendte revisorer

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

PJ Ejendomme ApS
Søbuen 68
3400 Hillerød

CVR-nr.: 28 33 44 35

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 27. januar 2005

Hjemsted: Hillerød

Direktion

Jesper Følbæk Nielsen, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE P/S
Godkendte revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for PJ Ejendomme 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.

Hillerød, den 20. februar 2024

Direktion

Jesper Følbæk Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i PJ Ejendomme ApS

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

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 revisoreres 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.

Hillerød, den 20. februar 2024

DØSSING & PARTNERE P/S

***Godkendte revisorer
CVR-nr. 42 49 17 48***

Michael Nielsen
Registreret revisor
mne7552

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i at eje og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 31.228, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 623.844.

Det er ledelsens vurdering, at der forventes et overskud på samme niveau eller højere for det kommende år.

Kortfristede gældsforpligtelser udgør t.kr. 407, hvoraf gæld til øvrige selskabsdeltagere udgør t.kr. 225. De ultimative ejere har ikke formelt afgivet tilbagetrædelseserklæring eller tilsagn om støtte over for selskabet, men har dog udtrykt hensigt om, at den omtalte gæld træder tilbage overfor øvrige kreditorer, således at den kortfristede eksterne gæld kan blive finansieret af den løbende drift.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 balance-dagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsdrift, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	80 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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. Skyldig selskabsskat indgår i Anden gæld.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til nominel restgæld eller amortiseret kostpris, hvis denne afviger væsentligt herfra. Amortiseret kostpris svarer til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		212.493	194.397
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-17.393	-17.393
Resultat før finansielle poster		195.100	177.004
Finansielle indtægter	1	0	271
Finansielle omkostninger	2	-149.880	-47.098
Resultat før skat		45.220	130.177
Skat af årets resultat	3	-13.992	-32.780
Årets resultat		31.228	97.397
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		31.228	97.397
		31.228	97.397

Balance 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	4.120.269	4.137.662
Materielle anlægsaktiver		4.120.269	4.137.662
Anlægsaktiver i alt		4.120.269	4.137.662
Periodeafgrænsningsposter		2.508	2.351
Tilgodehavender		2.508	2.351
Likvide beholdninger		10.379	21.499
Omsætningsaktiver i alt		12.887	23.850
Aktiver i alt		4.133.156	4.161.512

Balance 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		498.844	467.616
Egenkapital		623.844	592.616
Gæld til realkreditinstitutter		3.102.770	3.114.550
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.102.770	3.114.550
Gæld til realkreditinstitutter	5	30.000	49.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.125	13.124
Gæld til tilknyttede virksomheder		65.848	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		225.000	300.000
Anden gæld		72.569	91.722
Kortfristede gældsforpligtelser		406.542	454.346
Gældsforpligtelser i alt		3.509.312	3.568.896
Passiver i alt		4.133.156	4.161.512
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter

	2023 DKK	2022 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	271
Finansielle indtægter i alt	0	271
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.627	0
Andre finansielle omkostninger	148.253	47.098
Finansielle omkostninger i alt	149.880	47.098
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	13.992	32.780
Skat af årets resultat i alt	13.992	32.780
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2023		4.348.199
Kostpris 31. december 2023		4.348.199
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		210.537
Årets afskrivninger		17.393
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		227.930
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023		4.120.269

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	2023	2022
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.885.600	2.918.000
Mellem 1 og 5 år	217.170	196.550
Langfristet del	3.102.770	3.114.550
Inden for et år	30.000	49.500
	<u>3.132.770</u>	<u>3.164.050</u>

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Følbæk Gruppen ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede hæftelse fremgår af moderselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har et ejerpantebrev på kr. 700.000 i egen besiddelse.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Kortfristede gældsforpligtelser udgør t.kr. 407, hvoraf gæld til øvrige selskabsdeltagere udgør t.kr. 225. De ultimative ejere har ikke formelt afgivet tilbagetrædelseserklæring eller tilsagn om støtte over for selskabet, men har dog udtrykt hensigt om, at den omtalte gæld træder tilbage overfor øvrige kreditorer, således at den kortfristede eksterne gæld kan blive finansieret af den løbende drift.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Følbæk Gruppen ApS, CVR.nr. 27658968.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jesper Følbæk Nielsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 2a558f18-1ed0-453c-8307-33f672082702

IP: 178.72.xxx.xxx

2024-02-22 05:54:49 UTC



Michael Kjeldgaard Nielsen (CVR valideret)

Døssing & Partnere P/S CVR: 42491748

Registreret revisor

Serienummer: 6b5fbf63-5cb5-468f-abdf-49b66dbacd81

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-02-22 11:01:46 UTC



Peter Følbæk Nielsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 48cbec75-9909-47cb-ab9f-9f67e388889b

IP: 77.233.xxx.xxx

2024-02-22 12:14:30 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**