

PJ Ejendomme ApS

Søbuen 68
3400 Hillerød

CVR-nr. 28 33 44 35



Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2022

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
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

PJ Ejendomme ApS
Søbuen 68
3400 Hillerød

CVR-nr.: 28 33 44 35

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

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 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 28. juni 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 28. juni 2022

DØSSING & PARTNERE P/S
Godkendte revisorer
CVR-nr. 42 49 17 48

Dennis Skovby
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46254

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i at eje og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 104.931, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 495.219.

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

Kortfristede gældsforpligtelser udgør t.kr. 528, hvoraf gæld til tilknyttede virksomheder og øvrige selskabsdeltagere udgør t.kr. 376. 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 2021 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 2021 er aflagt i kr.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	80 %

Anvendt regnskabspraksis

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

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		197.418	204.372
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-17.393	-17.393
Resultat før finansielle poster		180.025	186.979
Finansielle omkostninger	1	-40.180	-116.659
Resultat før skat		139.845	70.320
Skat af årets resultat	2	-34.914	-17.974
Årets resultat		<u>104.931</u>	<u>52.346</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		104.931	52.346
		<u>104.931</u>	<u>52.346</u>

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.155.055	4.172.448
Materielle anlægsaktiver	3	4.155.055	4.172.448
Anlægsaktiver i alt		4.155.055	4.172.448
Periodeafgrænsningsposter		2.288	2.268
Tilgodehavender		2.288	2.268
Likvide beholdninger		28.535	1.704
Omsætningsaktiver i alt		30.823	3.972
Aktiver i alt		4.185.878	4.176.420

Balance 31. december 2021

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		370.219	265.288
Egenkapital		495.219	390.288
Gæld til realkreditinstitutter		3.162.112	3.211.598
Langfristede gældsforpligtelser	4	3.162.112	3.211.598
Gæld til realkreditinstitutter	4	49.630	49.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.125	13.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		51.177	84.248
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		325.000	350.000
Anden gæld		89.615	76.527
Kortfristede gældsforpligtelser		528.547	574.534
Gældsforpligtelser i alt		3.690.659	3.786.132
Passiver i alt		4.185.878	4.176.420
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	265.288	390.288
Årets resultat	0	104.931	104.931
Egenkapital 31. december 2021	125.000	370.219	495.219

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.602	82.404
Andre finansielle omkostninger	38.578	34.255
Finansielle omkostninger i alt	40.180	116.659
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	34.914	19.470
Årets udskudte skat	0	34.839
	34.914	54.309
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	34.914	17.974
Skat af egenkapitalbevægelser	0	36.335
	34.914	54.309
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2021		4.348.199
Kostpris 31. december 2021		4.348.199
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		175.751
Årets afskrivninger		17.393
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		193.144
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		4.155.055

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.965.000	3.013.700
Mellem 1 og 5 år	<u>197.112</u>	<u>197.898</u>
Langfristet del	3.162.112	3.211.598
Inden for et år	<u>49.630</u>	<u>49.760</u>
	<u><u>3.211.742</u></u>	<u><u>3.261.358</u></u>

5 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Kortfristede gældsforpligtelser udgør t.kr. 528, hvoraf gæld til tilknyttede virksomheder og øvrige selskabsdeltagere udgør t.kr. 376. 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

Jesper Følbæk Nielsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-275744053021

IP: 77.66.xxx.xxx

2022-06-29 14:17:22 UTC

NEM ID 

Dennis Skovby (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:42491748-RID:34068359

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-06-29 14:23:32 UTC

NEM ID 

Peter Følbæk Nielsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-176882536991

IP: 77.233.xxx.xxx

2022-06-29 14:33:38 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E2KEB-WSCLE-4KOU1-Q2UOU-3FIQH-T1PUP

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/validate>