

**PJ Invest Kolding ApS**

Carl Plougs Vej 102  
6000 Kolding

**Årsrapport for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023**

19. regnskabsår

CVR. nr. 28 97 75 81

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 3. april 2024

---

Per Jespersen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

### **Årsregnskabet**

Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 01.01.2023 - 31.12.2023	7
Balance pr. 31.12.2023	8
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023	10
Noter til årsregnskabet	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	PJ Invest Kolding ApS Carl Plougs Vej 102 6000 Kolding  CVR-nr.: 28 97 75 81 Stiftet: 1. august 2005 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 01.01 - 31.12
<b>Direktion</b>	Per Jespersen
<b>Revisor</b>	Sønderup & Partnere A/S Registrerede revisorer FSR Sydbanegade 2B - 1 6000 Kolding  <i>Kontakt@RevisorKolding.dk</i> <i>www.RevisorKolding.dk</i>
<b>Pengeinstitut</b>	Middelfart Sparekasse Buen 7 6000 Kolding

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 for selskabet PJ Invest Kolding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision jf. årsregnskabsloven § 135 stk. 1.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. marts 2024

**I direktionen**

---

Per Jespersen

552/1/PL/MN

## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse af PJ Invest Kolding ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for PJ Invest Kolding ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 28. marts 2024

### **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

*mne18078*

## **LEDELSEBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets vigtigste forretningsområde er at drive udlejning af ejendomme og drive virksomhed, der er naturligt forbundet hermed.

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

Årets resultat udgør kr. 362.584, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 5.038.720 og en egenkapital på kr. 4.746.376.

### **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2024**

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.

## RESULTATOPGØRELSE

01.01.2023 - 31.12.2023

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>179.436</b>	<b>163.002</b>
2 Afskrivninger	-52.416	-22.625
<b>Driftsresultat</b>	<b>127.020</b>	<b>140.377</b>
6 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	247.714	-151.623
Finansielle indtægter	27.625	27.682
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-2.951	-7.829
Finansielle omkostninger	-3.460	-12.750
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>395.948</b>	<b>-4.143</b>
3 Skat af årets resultat	-33.364	-32.428
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>362.584</b>	<b>-36.571</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	400.000	0
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	400.000	200.000
Overført resultat	-437.416	-236.571
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>362.584</b>	<b>-36.571</b>

## BALANCE PR. 31.12.2023

### AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
4 Grunde og bygninger	1.878.493	1.901.118
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	513.830	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.392.323</b>	<b>1.901.118</b>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	154.517
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>154.517</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.392.323</b>	<b>2.055.635</b>
Varelager	30.783	0
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>30.783</b>	<b>0</b>
Andre tilgodehavender	97.959	127.520
Periodeafgrænsningsposter	2.878	3.669
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>100.837</b>	<b>131.189</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	737.447	1.149.368
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>737.447</b>	<b>1.149.368</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.777.330</b>	<b>1.826.786</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.646.397</b>	<b>3.107.343</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>5.038.720</b>	<b>5.162.978</b>



## BALANCE PR. 31.12.2023

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.221.376	4.658.792
Afsat udbytte for regnskabsåret	400.000	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>4.746.376</b>	<b>4.783.792</b>
Hensættelser til udskudt skat	247.388	211.138
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>247.388</b>	<b>211.138</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	110.570
Selskabsskat	31.956	26.164
Anden gæld	13.000	31.314
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>44.956</b>	<b>168.048</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>44.956</b>	<b>168.048</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.038.720</b>	<b>5.162.978</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2023

	<u>Indevær- ende år</u>
<b>Egenkapital</b>	
<b>Selskabskapital</b>	
Saldo primo	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>
<b>Foreslået udbytte</b>	
Udbytte	400.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>400.000</b>
<b>Ekstraordinært udbytte</b>	
Udbytte	400.000
Betalt ekstraordinært udbytte	-400.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Overført resultat</b>	
Saldo primo	4.658.792
Årets resultat	-437.416
<b>Saldo ultimo</b>	<b>4.221.376</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.746.376</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1,0	1,0
Der er ikke udbetalt løn til selskabets ledelse.		
<b>2 Afskrivninger</b>		
Bygninger	22.625	22.625
Driftsmateriel og inventar	29.791	0
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>52.416</b>	<b>22.625</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-2.886	19.514
Årets ændring i udskudt skat	36.250	12.914
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>33.364</b>	<b>32.428</b>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 01.01.2023	2.262.367	2.262.367
<b>Kostpris pr. 31.12.2023</b>	<b>2.262.367</b>	<b>2.262.367</b>
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2023	361.249	338.624
Afskrivninger i 2023	22.625	22.625
<b>Samlede afskrivninger pr. 31.12.2023</b>	<b>383.874</b>	<b>361.249</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023</b>	<b>1.878.493</b>	<b>1.901.118</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang 2023	543.621	0
<b>Kostpris pr. 31.12.2023</b>	<b>543.621</b>	<b>0</b>
Afskrivninger i 2023	29.791	0
<b>Samlede afskrivninger pr. 31.12.2023</b>	<b>29.791</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023</b>	<b>513.830</b>	<b>0</b>
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med	0	0
Gæld på leasede aktiver udgør	0	0
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris pr. 01.01.2023	1.957.500	1.957.500
Afgang 2023	-1.957.500	0
<b>Kostpris pr. 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>1.957.500</b>
Værdireguleringer pr. 01.01.2023	-1.802.983	-1.651.360
Årets resultatandele efter skat	247.714	-151.623
Øvrige værdireguleringer ved frivillig likvidation	1.555.269	0
<b>Værdireguleringer pr. 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>-1.802.983</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023</b>	<b>0</b>	<b>154.517</b>
<b>7 Sikkerheder og pantsætninger</b>		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet ejerpannt i ejendommen på kr. 1.000.000. Den regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.878.493.		
<b>8 Eventualaktiver og eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med Dansk Port service, Kolding ApS, der er likvideret i regnskabsåret og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.		

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **RESULTATOPGØRELSE**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

### **Indtægtskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og sats:er:

Driftsmateriel: 15-33% lineært.

Bygninger: 1% lineært.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 32.000 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet til andelen i de respektive virksomheders regnskabsmæssig indre værdi på balancedagen efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen medtages moderselskabets andel af de tilknyttede virksomheders resultat. Ændringer i de tilknyttede virksomheders egenkapital reguleres årligt og indregnes som "Nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen.

#### **Varebeholdninger**

Handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer m.v. måles til kostpris eller til nettorealiserings-værdi, såfremt denne er lavere.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. Hvor det ikke er muligt at opgøre dagsværdi, måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris. Børsnoterede værdipapirer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.