

**PJ Invest Kolding ApS**

Carl Plougs Vej 102  
6000 Kolding

**Årsrapport for perioden 01.01.2021 - 31.12.2021**

17. regnskabsår

CVR. nr. 28 97 75 81

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 27. maj 2022

---

Per Jespersen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Selskabsoplysninger**

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

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5

### **Årsregnskabet**

Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse 01.01.2021 - 31.12.2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2021	11
Noter til årsregnskabet	12
Anvendt regnskabspraksis	14

## 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 2021 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 2021.

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

Der indstilles til generalforsamlingen at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, idet selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision jf. årsregnskabsloven § 135 stk. 1.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 23. maj 2022

**I direktionen**

---

Per Jespersen

552/1/PL/SP

# **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

**Til kapitalejerne i PJ Invest Kolding ApS**

## **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PJ Invest Kolding ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 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.

## **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 virksomheden, 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.

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG**

### ***Udtalelse om ledelsesberetningen***

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 23. maj 2022

### **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

*CVR-NR. 27905072*

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

*mne18078*

## **LEDELSEBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

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

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

Årets resultat udgør kr. 165.898, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 5.914.767 og en egenkapital på kr. 5.220.362.

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

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten. Vi henviser dog til den forventede udvikling i det kommende regnskabsår.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2022**

Selskabets ledelse kan på grundlag af det verdensomspændende COVID19 udbrud ikke vurdere hvilken indflydelse, dette kan medføre for kommende års aktivitetsniveau og indtjening.

## RESULTATOPGØRELSE

01.01.2021 - 31.12.2021

<u>NOTE</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>176.252</b>	<b>193.849</b>
2 Afskrivninger	-22.625	-22.625
<b>Driftsresultat</b>	<b>153.627</b>	<b>171.224</b>
5 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	42.580	312.963
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	23.539
Finansielle indtægter	26.270	6.001
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-11.560	0
Finansielle omkostninger	-10.237	-4.084
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>200.680</b>	<b>509.643</b>
3 Skat af årets resultat	-34.782	-40.719
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>165.898</b>	<b>468.924</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Reserve for nettoopskr. indre værdis metode	-6.060	6.060
Overført resultat	-28.042	262.864
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>165.898</b>	<b>468.924</b>



## BALANCE PR. 31.12.2021

### AKTIVER

<u>NOTE</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
4	Grunde og bygninger	1.923.742	1.946.368
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.923.742</b>	<b>1.946.368</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	306.140	1.963.560
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>306.140</b>	<b>1.963.560</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>2.229.882</b>	<b>3.909.928</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	470.037
	Periodeafgrænsningsposter	11.342	8.315
	Selskabsskat	42.000	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>53.342</b>	<b>478.352</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.684.770	200.000
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>1.684.770</b>	<b>200.000</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.946.773</b>	<b>1.045.213</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3.684.885</b>	<b>1.723.565</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>5.914.767</b>	<b>5.633.493</b>

## BALANCE PR. 31.12.2021

### PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskr. indre værdis metode	0	6.060
Overført resultat	4.895.362	4.923.405
Afsat udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>5.220.362</b>	<b>5.254.465</b>
Hensættelser til udskudt skat	198.224	185.318
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>198.224</b>	<b>185.318</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	449.865	0
Selskabsskat	0	68.576
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	9.600	9.600
Anden gæld	36.716	115.534
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>496.181</b>	<b>193.710</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>496.181</b>	<b>193.710</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>5.914.767</b>	<b>5.633.493</b>

## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2021

	<u>Indevær- ende år</u>
<b>Egenkapital</b>	
<b>Selskabskapital</b>	
Saldo primo	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>
<b>Reserve for nettoopskr. efter indre værdis metode</b>	
Saldo primo	6.060
Årets resultat	-6.060
<b>Saldo ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Foreslået udbytte</b>	
Saldo primo	200.000
Betalt udbytte	-200.000
Udbytte	200.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>200.000</b>
<b>Overført resultat</b>	
Saldo primo	4.923.405
Årets resultat	-28.043
<b>Saldo ultimo</b>	<b>4.895.362</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.220.362</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2021</u>	<u>2020</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
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>22.625</b>	<b>22.625</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	21.876	30.351
Årets ændring i udskudt skat	12.906	10.368
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>34.782</b>	<b>40.719</b>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris pr. 01.01.2021	2.262.366	2.262.367
<b>Kostpris pr. 31.12.2021</b>	<b>2.262.366</b>	<b>2.262.367</b>
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2021	315.999	293.374
Afskrivninger i 2021	22.625	22.625
<b>Samlede afskrivninger pr. 31.12.2021</b>	<b>338.624</b>	<b>315.999</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021</b>	<b>1.923.742</b>	<b>1.946.368</b>

## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris pr. 01.01.2021	1.957.500	1.957.500
<b>Kostpris pr. 31.12.2021</b>	<b>1.957.500</b>	<b>1.957.500</b>
Værdireguleringer pr. 01.01.2021	6.060	-106.903
Årets resultatandele efter skat	42.580	312.963
Udbytte til moderselskab	-1.700.000	-200.000
<b>Værdireguleringer pr. 31.12.2021</b>	<b>-1.651.360</b>	<b>6.060</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021</b>	<b>306.140</b>	<b>1.963.560</b>

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Ejerandel</u>
Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:		
Dansk Port Service, Kolding ApS	125.000	100%
<i>Resultat og egenkapital iflg. sidste regnskab</i>	<i>42.580</i>	<i>306.140</i>

### **6 Sikkerheder og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet ejerpant i ejendommen på kr. 1.000.000. Den regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.923.742.

### **7 Eventualaktiver og eventualforpligtelser**

#### **Eventualaktiver**

Ingen.

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen 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:

Bygninger: 1% lineært.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 30.700 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 regnskabsmæssige 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.

Øvrige værdipapirer og andre 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.

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen.

#### **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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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.