

# **PFJ Ejendomme ApS**

Teglværksvej 18

5620 Glamsbjerg

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 3. februar 2023

---

Flemming Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for PFJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glamsbjerg, den 3. februar 2023

### **Direktion**

Flemming Jensen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i PFJ Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for PFJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 revisoreres 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 opstilling 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.

Bellinge, den 3. februar 2023

**Revisionsfirmaet Leif Vesterlund**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 10092159

Chresten Clemmensen  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
mne3097

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	PFJ Ejendomme ApS Teglværksvej 18 5620 Glamsbjerg
CVR-nr.	31091500
Stiftelsesdato	13. december 2007
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Flemming Jensen
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Leif Vesterlund Registreret Revisionsanpartsselskab Lindholmvej 1A 5250 Odense SV
CVR-nr.	10092159

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 74.159, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 1.363.597, og en egenkapital på kr. 694.174.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for PFJ Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter udlejningsejendom er inkl. forbrugsafgifter.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger udlejningsejendom indeholder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse, administration af lejemål, huslejetab og forbrugsafgifter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsjendom	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunden.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>172.496</b>	<b>184.071</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-29.322	-29.329
<b>Driftsresultat</b>		<b>143.174</b>	<b>154.742</b>
Finansielle omkostninger	1	-47.922	-52.333
<b>Resultat før skat</b>		<b>95.252</b>	<b>102.409</b>
Skat af årets resultat		-21.093	-22.655
<b>Årets resultat</b>		<b>74.159</b>	<b>79.754</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		74.159	79.754
<b>Resultatdisponering</b>		<b>74.159</b>	<b>79.754</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		1.357.034	1.386.356
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.357.034</b>	<b>1.386.356</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.357.034</b>	<b>1.386.356</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.563	17.500
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.563</b>	<b>17.500</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.563</b>	<b>17.500</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.363.597</b>	<b>1.403.856</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Overført resultat	3	569.174	495.015
<b>Egenkapital</b>		<b>694.174</b>	<b>620.015</b>
Hensættelser til udskudt skat		105.072	99.753
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>105.072</b>	<b>99.753</b>
Gæld til banker		213.817	281.468
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>213.817</b>	<b>281.468</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		69.000	69.000
Gæld til realkreditinstitutter		0	52.506
Gæld til banker		113.588	90.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.594	7.500
Selskabsskat		9.774	15.336
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		35.266	64.695
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		115.312	100.383
Periodeafgrænsningsposter		0	3.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>350.534</b>	<b>402.620</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>564.351</b>	<b>684.088</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.363.597</b>	<b>1.403.856</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Personaleomkostninger	7		

## Noter

	2022	2021	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	47.922	52.333	
	<u>47.922</u>	<u>52.333</u>	
<b>2. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	125.000	125.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>	
<p>Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.</p>			
<b>3. Overført resultat</b>			
Saldo primo	495.015	415.261	
Årets tilgang	74.159	79.754	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>569.174</u>	<u>495.015</u>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til banker	213.817	69.000	0
	<u>213.817</u>	<u>69.000</u>	<u>0</u>
<b>5. Eventualforpligtelser</b>			
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.			
<b>6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>			
Overfor mellemværende på kr. 396.405 med Spar Nord Bank er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev på nominelt kr. 850.000.			
Pantet omfatter ejendommen Fredensvej 13, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør kr. 1.357.034.			
<b>7. Personaleomkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	