



Tlf.: 70 20 02 13
middelfart@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Langelandsvej 6
DK-5500 Middelfart
CVR-nr. 20 22 26 70

PRIMUS DANMARK EJENDOMME APS

INDUSTRIVEJ 51, 7080 BØRKOP

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. juli 2023

Thomas Karlskov Jørgensen

CVR-NR. 32 83 08 11

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Primus Danmark Ejendomme ApS Industrivej 51 7080 Børkop |
| | CVR-nr.: 32 83 08 11 Stiftet: 25. marts 2010 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Thomas Karlskov Jørgensen |
| Revisor | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Langelandsvej 6 5500 Middelfart |
| Pengeinstitut | Danske Bank Kirkegade 21 7100 Vejle |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Primus Danmark 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 28. juni 2023

Direktion:

Thomas Karlskov Jørgensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Primus Danmark Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Primus Danmark Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Middelfart, den 28. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Claus Urhøj
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27873

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom og dermed beslægtede virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 1.043.466 | 1.091.585 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -398.670 | -389.184 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -315.891 | -314.827 |
| Andre driftsomkostninger..... | | -117.683 | -62.801 |
| DRIFTSRESULTAT | | 211.222 | 324.773 |
| Andre finansielle indtægter..... | 2 | 12.384 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 3 | -8.294 | -15.966 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 215.312 | 308.807 |
| Skat af årets resultat..... | 4 | -50.331 | -65.491 |
| ÅRETS RESULTAT | | 164.981 | 243.316 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 164.981 | 243.316 |
| I ALT | | 164.981 | 243.316 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 13.609.949 | 13.146.407 |
| Investeringsbiler..... | | 287.923 | 354.975 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 153.337 | 153.431 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 5 | 14.051.209 | 13.654.813 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 14.051.209 | 13.654.813 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 365.962 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 28.849 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 394.811 | 0 |
| Likvider..... | | 217.101 | 1.110.750 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 611.912 | 1.110.750 |
| AKTIVER..... | | 14.663.121 | 14.765.563 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 80.000 | 80.000 |
| Overført overskud..... | | 13.657.211 | 13.492.230 |
| EGENKAPITAL..... | | 13.737.211 | 13.572.230 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 502.112 | 464.986 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE..... | | 502.112 | 464.986 |
| Depositum..... | | 349.600 | 349.600 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 6 | 349.600 | 349.600 |
| Modtagne forudbetalinger..... | | 19.500 | 19.500 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 11.549 | 496 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 107.659 |
| Selskabsskat..... | | 13.205 | 38.763 |
| Anden gæld..... | | 29.944 | 212.329 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 74.198 | 378.747 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 423.798 | 728.347 |
| PASSIVER..... | | 14.663.121 | 14.765.563 |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Overført overskud | I alt |
|---|----------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022..... | 80.000 | 13.492.230 | 13.572.230 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 164.981 | 164.981 |
| Egenkapital 31. december 2022..... | 80.000 | 13.657.211 | 13.737.211 |

NOTER

| | | | | Note |
|--|-----------------------|---------------------|---|-----------------------|
| Personaleomkostninger | | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | | |
| Løn og gager | 398.670 | 389.184 | | |
| | 398.670 | 389.184 | | |
| Andre finansielle indtægter | | | | 2 |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... | 12.384 | 0 | | |
| | 12.384 | 0 | | |
| Andre finansielle omkostninger | | | | 3 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 0 | 4.738 | | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 8.294 | 11.228 | | |
| | 8.294 | 15.966 | | |
| Skat af årets resultat | | | | 4 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 13.205 | 38.763 | | |
| Regulering af udskudt skat..... | 37.126 | 26.728 | | |
| | 50.331 | 65.491 | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | | 5 |
| | Grunde og bygninger | Investeringsskøbler | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | |
| Kostpris 1. januar 2022..... | 15.197.887 | 364.077 | 210.470 | |
| Tilgang..... | 701.724 | 0 | 50.000 | |
| Afgang..... | 0 | -61.000 | -11.000 | |
| Kostpris 31. december 2022..... | 15.899.611 | 303.077 | 249.470 | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022..... | 2.051.480 | 9.102 | 57.039 | |
| Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver..... | 0 | -4.575 | 0 | |
| Årets afskrivninger | 238.182 | 10.627 | 39.094 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2022..... | 2.289.662 | 15.154 | 96.133 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.. | 13.609.949 | 287.923 | 153.337 | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | 6 |
| | 31/12 2022 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2021 gæld i alt |
| Depositum..... | 349.600 | 0 | 349.600 | 349.600 |
| | 349.600 | 0 | 349.600 | 349.600 |

NOTER**Note****Eventualposter mv.****7****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for TKJ Holding, Børkop ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 8.300 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 udgør 13.610 tkr. Ejerpantebrevene ligger i eget depot.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Primus Danmark Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

| | Brugstid | Restværdi |
|--|----------|-----------|
| Bygninger..... | 50 år | 0 % |
| Investeringsbiler..... | 20 år | 50 % |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 5 år | 0-100 % |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.