



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. juni 2024

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 24. juni 2024

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 2023 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 24. juni 2024

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.193.510	1.015.478
Personaleomkostninger.....	1	-368.558	-398.670
Af- og nedskrivninger.....		-352.622	-287.903
Andre driftsomkostninger.....		-190.500	-117.683
DRIFTSRESULTAT		281.830	211.222
Andre finansielle indtægter.....	2	10.137	12.384
Andre finansielle omkostninger.....	3	-45.735	-8.294
RESULTAT FØR SKAT		246.232	215.312
Skat af årets resultat.....	4	-53.302	-50.331
ÅRETS RESULTAT		192.930	164.981
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		192.930	164.981
I ALT		192.930	164.981

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		15.685.068	13.609.949
Investeringsbiler.....		141.596	287.923
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		143.493	153.337
Materielle anlægsaktiver.....	5	15.970.157	14.051.209
ANLÆGSAKTIVER.....		15.970.157	14.051.209
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	365.962
Andre tilgodehavender.....		0	28.849
Tilgodehavende selskabsskat.....		6.939	0
Tilgodehavender.....		6.939	394.811
Likvider.....		715.160	217.101
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		722.099	611.912
AKTIVER.....		16.692.256	14.663.121
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		13.850.141	13.657.211
EGENKAPITAL.....		13.930.141	13.737.211
Hensættelse til udskudt skat.....		523.847	502.112
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		523.847	502.112
Depositum.....		349.600	349.600
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	349.600	349.600
Modtagne forudbetalinger.....		19.500	19.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.924	11.549
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.692.923	0
Selskabsskat.....		38.506	13.205
Anden gæld.....		135.815	29.944
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.888.668	74.198
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.238.268	423.798
PASSIVER.....		16.692.256	14.663.121
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	80.000	13.657.211	13.737.211
Forslag til resultatdisponering.....		192.930	192.930
Egenkapital 31. december 2023.....	80.000	13.850.141	13.930.141

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	364.866	394.978	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.692	3.692	
	368.558	398.670	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	12.384	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	10.137	0	
	10.137	12.384	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	45.680	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	55	8.294	
	45.735	8.294	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	31.567	13.205	
Regulering af udskudt skat.....	21.735	37.126	
	53.302	50.331	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Investeringsbiler	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023.....	15.899.611	303.077	249.470
Korrektion vedr. tidligere år.....	0	0	-39.000
Tilgang.....	2.378.070	0	75.000
Afgang.....	0	-150.000	0
Kostpris 31. december 2023.....	18.277.681	153.077	285.470
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	2.289.662	15.154	96.133
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-7.500	0
Årets afskrivninger	302.951	3.827	45.844
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....	2.592.613	11.481	141.977
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..	15.685.068	141.596	143.493

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Depositum.....	349.600	0	349.600	349.600	
	349.600	0	349.600	349.600	

Eventualposter mv.

Der er ingen eventualposter pr 31.12.2023

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

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt 8.300 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023 udgør 13.694 tkr. Ejerpantebrevene ligger i eget depot.

8

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Primus Danmark Ejendomme ApS for 2023 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 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.

Andre driftsomkostninger

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

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 af årets resultat

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.