

---

# ***PKJ Ejendomme ApS***

Vejløvej 59D, 4700 Næstved

## **Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 33 06 01 65

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /5 2020

Poul Kristian Jeppesen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for PKJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 7. maj 2020

## Direktion

Poul Kristian Jeppesen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i PKJ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PKJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Ringsted, den 7. maj 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Langhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne36027

Daniel Lindebæk Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne45340

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

PKJ Ejendomme ApS  
Vejløvej 59D  
4700 Næstved

CVR-nr.: 33 06 01 65  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 20. maj 2010  
Regnskabsår: 10. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Næstved

### Direktion

Poul Kristian Jeppesen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for PKJ Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 839.444, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 14.884.138.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Samfundsudviklingen som følge af Covid-19 udbryddet, og de tiltag som regeringerne i det meste af verden har valgt at foretage for at afbøde virkningen af udbruddet kan medføre en negativ effekt fremadrettet. Selskabet er ikke selv ramt af nedgang som følge af udbruddet, men kan blive afledt af en negativ effekt direkte forårsaget som følge af selskabets lejere. Ledelsen kender endnu ikke konsekvenserne af udbruddet, og det er for tidligt at udtale sig om, om disse får påvirkning fremadrettet, jf. også omtalt i note 1.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.565.938</b>	<b>1.852.057</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-462.000	-462.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.103.938</b>	<b>1.390.057</b>
Finansielle omkostninger	3	-25.546	-70.943
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.078.392</b>	<b>1.319.114</b>
Skat af årets resultat	4	-238.948	-291.604
<b>Årets resultat</b>		<b>839.444</b>	<b>1.027.510</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		839.444	1.027.510
		<b>839.444</b>	<b>1.027.510</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		19.549.789	20.011.789
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>19.549.789</b>	<b>20.011.789</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>19.549.789</b>	<b>20.011.789</b>
Andre tilgodehavender		1	62.174
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1</b>	<b>62.174</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>652.325</b>	<b>67.965</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>652.326</b>	<b>130.139</b>
<b>Aktiver</b>		<b>20.202.115</b>	<b>20.141.928</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		14.759.138	13.919.694
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>14.884.138</b>	<b>14.044.694</b>
Hensættelse til udskudt skat		3.918.307	4.004.893
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.918.307</b>	<b>4.004.893</b>
Deposita		961.125	961.125
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b>961.125</b>	<b>961.125</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.756	10.000
Selskabsskat		173.314	225.325
Anden gæld		235.475	895.891
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>438.545</b>	<b>1.131.216</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.399.670</b>	<b>2.092.341</b>
<b>Passiver</b>		<b>20.202.115</b>	<b>20.141.928</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutningen om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Selskabet er ikke selv ramt af nedgang som følge af udbruddet, men kan blive afledt af en negativ effekt direkte forårsaget som følge af selskabets lejere. Ledelsen kender endnu ikke konsekvenserne af udbruddet, og det er for tidligt at udtale sig om, om disse får påvirkning fremadrettet.

	2019 DKK	2018 DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	462.000	462.000
	<b>462.000</b>	<b>462.000</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	25.546	70.943
	<b>25.546</b>	<b>70.943</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	325.534	375.188
Årets udskudte skat	-86.586	-83.584
	<b>238.948</b>	<b>291.604</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	24.169.789	65.551
Kostpris 31. december	24.169.789	65.551
Ned- og afskrivninger 1. januar	4.158.000	65.551
Årets afskrivninger	462.000	0
Ned- og afskrivninger 31. december	4.620.000	65.551
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>19.549.789</b>	<b>0</b>
Afskrives over	50 år	5 år

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	13.919.694	14.044.694
Årets resultat	0	839.444	839.444
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>14.759.138</b>	<b>14.884.138</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	961.125	961.125
Langfristet del	961.125	961.125
Inden for 1 år	0	0
	<u><b>961.125</b></u>	<u><b>961.125</b></u>

## 8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2019.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PKJ Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet 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 sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved udlejning af ejendomme indregnes nettoomsætning henover lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.