
PKJ Ejendomme ApS

Kornbuen 2, 4700 Næstved

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 33 06 01 65

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 26/5 2023

Anders Moestrup
Rasmussen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 26. maj 2023

Direktion

Anders Moestrup Rasmussen
Direktør

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel 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 26. maj 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

Selskabsoplysninger

Selskabet	PKJ Ejendomme ApS Kornbuen 2 4700 Næstved CVR-nr: 33 06 01 65 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 20. maj 2010 Regnskabsår: 13. regnskabsår Hjemstedskommune: Næstved
Direktion	Anders Moestrup Rasmussen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Eventyrvej 16 4100 Ringsted

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 945.726, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en positiv egenkapital på DKK 3.622.340.

Ledelsen har valgt at omlægge selskabets regnskabspraksis således at ejendomme optages til dagsværdi i stedet for kostpris fratrukket afskrivninger. Ledelsen vurderer at ændringen sikrer et mere retvisende billede af selskabets aktiver.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		1.795.321	1.608.644
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	0	-12.420
Andre driftsomkostninger		-96.739	0
Resultat før finansielle poster		1.698.582	1.596.224
Finansielle indtægter	2	0	128.871
Finansielle omkostninger	3	-457.611	-4.192
Resultat før skat		1.240.971	1.720.903
Skat af årets resultat	4	-295.245	-378.586
Årets resultat		945.726	1.342.317

Resultatdisponering

	2022	2021
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Betalt ekstraordinært udbytte	17.036.148	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	0
Overført resultat	-16.590.422	1.342.317
	945.726	1.342.317

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsjendomme	5	21.700.000	22.790.489
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	0	40.606
Materielle anlægsaktiver		21.700.000	22.831.095
Anlægsaktiver		21.700.000	22.831.095
Andre tilgodehavender		0	1
Periodeafgrænsningsposter		20.427	0
Tilgodehavender		20.427	1
Værdipapirer	7	0	2.111.561
Likvide beholdninger		746.382	652.077
Omsætningsaktiver		766.809	2.763.639
Aktiver		22.466.809	25.594.734

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022	2021
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.997.340	19.587.762
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	0
Egenkapital		3.622.340	19.712.762
Hensættelse til udskudt skat		4.673.119	4.658.064
Hensatte forpligtelser		4.673.119	4.658.064
Gæld til realkreditinstitutter		12.270.234	0
Deposita		961.125	961.125
Langfristede gældsforpligtelser	8	13.231.359	961.125
Gæld til realkreditinstitutter	8	437.825	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.694	10.694
Gæld til tilknyttede virksomheder		28.062	0
Selskabsskat		200.290	16.704
Anden gæld		263.120	235.385
Kortfristede gældsforpligtelser		939.991	262.783
Gældsforpligtelser		14.171.350	1.223.908
Passiver		22.466.809	25.594.734
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	16.355.442	0	16.480.442
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	3.232.320	0	3.232.320
Korrigeret egenkapital 1. januar	125.000	19.587.762	0	19.712.762
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-17.036.148	0	-17.036.148
Årets resultat	0	445.726	500.000	945.726
Egenkapital 31. december	125.000	2.997.340	500.000	3.622.340

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>12.420</u>
	<u>0</u>	<u>12.420</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>128.871</u>
	<u>0</u>	<u>128.871</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>457.611</u>	<u>4.192</u>
	<u>457.611</u>	<u>4.192</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	279.290	363.704
Årets udskudte skat	15.055	14.883
Regulering af skat vedrørende tidligere år	900	-1
	<u>295.245</u>	<u>378.586</u>

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	24.190.489
Afgang i årets løb	-1.090.489
Kostpris 31. december	<u>23.100.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-1.400.000
Værdireguleringer 31. december	-1.400.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>21.700.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Anparterne i selskabet PKJ Ejendomme ApS er i regnskabsåret 2022 handlet. I den forbindelse er der opgjort en overtagelsesbalance pr. 13. juni 2022. Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er på den baggrund baseret på aktuel opnåelig salgspris mellem uafhængige parter.

6. Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. januar	127.651
Afgang i årets løb	-127.651
Kostpris 31. december	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	87.045
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-87.045
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>0</u>
Afskrives over	<u>5 år</u>

Noter til årsregnskabet

7. Værdipapirer til dagsværdi

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Dagsværdi 31. december
	DKK	DKK
Værdipapirer	-136.032	0

8. 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:

	2022	2021
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	10.433.551	0
Mellem 1 og 5 år	1.836.683	0
Langfristet del	12.270.234	0
Inden for 1 år	437.825	0
	12.708.059	0
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	961.125	961.125
Langfristet del	961.125	961.125
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	0	0
Kortfristet del	0	0
	961.125	961.125
	2022	2021
	DKK	DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	21.700.000	0
--	------------	---

Noter til årsregnskabet

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Clock End ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

10. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Clock End ApS	Roskilde

Koncernrapporten for Clock End ApS kan rekvireres på følgende adresse:

Brøndgade 20
4000 Roskilde

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Ledelsen har valgt at omlægge selskabets regnskabspraksis således at ejendomme optages til dagsværdi i stedet for kostpris fratrukket afskrivninger. Ledelsen vurderer at ændringen sikrer et mere retvisende billede af selskabets aktiver.

Som følge af ovenstående ændringer er egenkapitalen primo positivt påvirket med TDKK 3.232. Årets resultat for 2021 er påvirket positivt med TDKK 360.

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.

Resultatopgørelse

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.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

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.

Noter til årsregnskabet

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.