



## PNJ Ejendomsinvest ApS

Håndværkervej 22  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 34466440

## Årsrapport 01.06.2020 - 31.05.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.10.2021

---

**Peter Dengsø Kjærsgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020/21	7
Balance pr. 31.05.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

PNJ Ejendomsinvest ApS

Håndværkervej 22

9000 Aalborg

CVR-nr.: 34466440

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.06.2020 - 31.05.2021

## Direktion

Peter Densø Kjærsgaard

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.2020 - 31.05.2021 for PNJ Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2020 - 31.05.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29.10.2021

**Direktion**

**Peter Dingsø Kjærsgaard**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i PNJ Ejendomsinvest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PNJ Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.06.2020 - 31.05.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2020 - 31.05.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 29.10.2021

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Lars Birner Sørensen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at drive udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

# Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(75.890)</b>	<b>804.383</b>
Af- og nedskrivninger		(499.020)	(351.530)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(574.910)</b>	<b>452.853</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(150.539)	(193.683)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(725.449)</b>	<b>259.170</b>
Skat af årets resultat		157.096	(23.450)
<b>Årets resultat</b>		<b>(568.353)</b>	<b>235.720</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(568.353)	235.720
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(568.353)</b>	<b>235.720</b>



# Balance pr. 31.05.2021

## Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Grunde og bygninger		12.963.953	9.798.205
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>12.963.953</b>	<b>9.798.205</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.963.953</b>	<b>9.798.205</b>
Udskudt skat		91.053	0
Andre tilgodehavender		2.022	16.617
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	16.823
Periodeafgrænsningsposter		12.650	12.420
<b>Tilgodehavender</b>		<b>105.725</b>	<b>45.860</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>388.043</b>	<b>1.601.107</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>493.768</b>	<b>1.646.967</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.457.721</b>	<b>11.445.172</b>

**Passiver**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		90.000	80.000
Overført overskud eller underskud		2.931.964	380.231
<b>Egenkapital</b>		<b>3.021.964</b>	<b>460.231</b>
Udskudt skat		0	18.732
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>18.732</b>
Skyldige sambeskatningsbidrag		43.332	4.718
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>43.332</b>	<b>4.718</b>
Deposita		158.333	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		175.000	18.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	10.942.991
Skyldige sambeskatningsbidrag		4.717	0
Anden gæld	3	10.054.375	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.392.425</b>	<b>10.961.491</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.435.757</b>	<b>10.966.209</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.457.721</b>	<b>11.445.172</b>
Eventualforpligtelser	4		
Koncernforhold	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	0	380.231	460.231
Kapitalforhøjelse	10.000	3.120.086	0	3.130.086
Overført fra overkurs	0	(3.120.086)	3.120.086	0
Årets resultat	0	0	(568.353)	(568.353)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>90.000</b>	<b>0</b>	<b>2.931.964</b>	<b>3.021.964</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	58.333	190.214
Øvrige finansielle omkostninger	92.206	3.469
	<b>150.539</b>	<b>193.683</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	10.573.575
Tilgange	3.664.768
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>14.238.343</b>
Af- og nedskrivninger primo	(775.370)
Årets afskrivninger	(499.020)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.274.390)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.963.953</b>

## 3 Anden gæld

Anden gæld omfatter mellemværender med JRK Holding ApS, PDK Holding ApS, Immobiliare ApS og J.D Kjærsgaard ApS.

## 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Rk Finans af 20. November 2013 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler, herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 5 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
RK Finans af 20. November 2013 ApS

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består i regnskabsåret af årets optjente huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter,

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til de skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-25 år
-----------	----------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.