

---

# ***PJC Ejendomme ApS***

Industrivej 34, 3300 Frederiksværk

## **Årsrapport for 2020/21**

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 37 47 46 22

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 26/11 2021

John Rydahl  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for PJC Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 26. november 2021

## Direktion

John Rydahl  
direktør

## Bestyrelse

Claus Rydahl

Peter Rydahl

John Rydahl

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i PJC Ejendomme ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PJC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hillerød, den 26. november 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Michael Krath

statsautoriseret revisor

mne34155

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	PJC Ejendomme ApS Industrivej 34 3300 Frederiksværk  CVR-nr.: 37 47 46 22 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Stiftet: 15. februar 2016 Regnskabsår: 6. regnskabsår Hjemstedskommune: Halsnæs
<b>Bestyrelse</b>	Claus Rydahl Peter Rydahl John Rydahl
<b>Direktion</b>	John Rydahl
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>247.066</b>	<b>262.928</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		3.657.094	-53.500
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.904.160</b>	<b>209.428</b>
Finansielle omkostninger		-115.439	-22.823
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.788.721</b>	<b>186.605</b>
Skat af årets resultat	2	-833.518	-41.073
<b>Årets resultat</b>		<b>2.955.203</b>	<b>145.532</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		2.955.203	145.532
		<b>2.955.203</b>	<b>145.532</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Investeringsejendomme		16.065.200	4.498.985
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>16.065.200</b>	<b>4.498.985</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.065.200</b>	<b>4.498.985</b>
Andre tilgodehavender		3.865	58.226
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.865</b>	<b>58.226</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.535.296</b>	<b>101.259</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.539.161</b>	<b>159.485</b>
<b>Aktiver</b>		<b>18.604.361</b>	<b>4.658.470</b>



# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.995.801	1.040.597
<b>Egenkapital</b>		<b>4.045.801</b>	<b>1.090.597</b>
Hensættelse til udskudt skat		815.729	1.850
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>815.729</b>	<b>1.850</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.081.627	1.219.258
Deposita		286.300	68.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>8.367.927</b>	<b>1.287.758</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	260.000	81.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.693.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.382.265	2.177.265
Selskabsskat		19.639	0
Anden gæld		20.000	20.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.374.904</b>	<b>2.278.265</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.742.831</b>	<b>3.566.023</b>
<b>Passiver</b>		<b>18.604.361</b>	<b>4.658.470</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	50.000	1.040.598	1.090.598
Årets resultat	0	2.955.203	2.955.203
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>50.000</b>	<b>3.995.801</b>	<b>4.045.801</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, investering, udvikling, opførelse og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	19.639	43.524
Årets udskudte skat	813.879	-2.451
	<b>833.518</b>	<b>41.073</b>

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	4.617.652
Tilgang i årets løb	7.909.121
Kostpris 30. september	12.526.773
Værdireguleringer 1. oktober	-118.667
Årets værdireguleringer	3.657.094
Værdireguleringer 30. september	3.538.427
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>16.065.200</b>
<b>Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene</b>	

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for beboelsesejendom beliggende i Frederiksværk er opgjort ved benyttelse af afkastmodel på baggrund af forventet overskud før finansielle poster for det kommende år på kr. 617.000 og en indregnet forrentning på 4,75 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for denne ejendomme på kr. 13.000.000.

Dagsværdien for ejendom med blandet beboelse og erhverv beliggende i Frederiksværk er opgjort ved benyttelse af afkastmodel på baggrund af forventet overskud før finansielle poster for det kommende år på kr. 200.700 og en indregnet forrentning på 6,75 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for denne ejendom på kr. 3.000.000.

De opgjorte værdier medfører en værdiregulering af ejendommene på kr. 3.657.094.

Ejendomme under opførelse optages til kostpris.

# Noter til årsregnskabet

## 4 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>2020/21</u> DKK	<u>2019/20</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	7.280.000	880.000
Mellem 1 og 5 år	801.627	339.258
Langfristet del	<u>8.081.627</u>	<u>1.219.258</u>
Inden for 1 år	<u>260.000</u>	<u>81.000</u>
	<b><u>8.341.627</u></b>	<b><u>1.300.258</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>286.300</u>	<u>68.500</u>
Langfristet del	286.300	68.500
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>286.300</u></b>	<b><u>68.500</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
<b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditlån:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	16.000.000	2.348.185

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for søsterselskabs mellemværende med bank:  
Bankindestående kr.2.147.464

## Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for PJC Rydahl Holding ApS, der er administrationsselskab 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.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PJC Ejendomme ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskab for 2020/21 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabets ejendomme har hidtil været værdiansat efter kostprismetoden minus afskrivninger på baggrund af forventet levetid og skrapværdi. For at vise et mere retvisende billede af selskabets aktiver m.m. optages ejendommene som investeringesejendomme til dagsværdi på baggrund af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Årets opskrivning vedrører hovedsageligt nyopført ejendom og sammenligningstal for sidste år er ikke tilpasset, da det anses for uvæsentligt.

Herudover er regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

### 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

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Ejendomsudgifter

Ejendomsudgifter indeholder de driftsudgifter, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

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

### 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.

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

## Balancen

### 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

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 forudsætning-

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ger.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2021 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **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.



# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 renteomkostning over låneperioden.

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