
PJC Ejendomme ApS

Industrivej 34, 3300 Frederiksværk

Årsrapport for 2021/22

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 37 47 46 22

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 02/12 2022

John Rydahl
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 2. december 2022

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 2021 - 30. september 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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 2. december 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Krath

statsautoriseret revisor

mne34155

Selskabsoplysninger

Selskabet	PJC Ejendomme ApS Industrivej 34 3300 Frederiksværk CVR-nr.: 37 47 46 22 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Stiftet: 15. februar 2016 Regnskabsår: 7. regnskabsår Hjemstedskommune: Halsnæs
Bestyrelse	Claus Rydahl Peter Rydahl John Rydahl
Direktion	John Rydahl
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		896.607	247.066
Værdiregulering af investeringsaktiver		507.783	3.657.094
Bruttofortjeneste		1.404.390	3.904.160
Finansielle omkostninger	2	-165.376	-115.439
Resultat før skat		1.239.014	3.788.721
Skat af årets resultat	3	-272.583	-833.518
Årets resultat		966.431	2.955.203

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		966.431	2.955.203
		966.431	2.955.203

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Investeringsejendomme		19.982.536	16.065.200
Materielle anlægsaktiver	4	19.982.536	16.065.200
Anlægsaktiver		19.982.536	16.065.200
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.750	0
Andre tilgodehavender		0	3.865
Tilgodehavender		18.750	3.865
Likvide beholdninger		463.711	2.535.296
Omsætningsaktiver		482.461	2.539.161
Aktiver		20.464.997	18.604.361

Balance 30. september

Passiver

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.962.231	3.995.801
Egenkapital		5.012.231	4.045.801
Hensættelse til udskudt skat		936.760	815.729
Hensatte forpligtelser		936.760	815.729
Gæld til realkreditinstitutter		10.114.265	8.081.627
Deposita		253.800	286.300
Langfristede gældsforpligtelser	5	10.368.065	8.367.927
Gæld til realkreditinstitutter	5	410.000	260.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	2.693.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.712.943	2.382.265
Selskabsskat		0	19.639
Anden gæld		24.998	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser		4.147.941	5.374.904
Gældsforpligtelser		14.516.006	13.742.831
Passiver		20.464.997	18.604.361
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

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	3.995.800	4.045.800
Årets resultat	0	966.431	966.431
Egenkapital 30. september	50.000	4.962.231	5.012.231

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udvikling, opførelse og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	29.487	0
Andre finansielle omkostninger	135.889	115.439
	165.376	115.439
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	151.552	19.639
Årets udskudte skat	121.031	813.879
	272.583	833.518
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. oktober		12.526.773
Tilgang i årets løb		3.409.553
Kostpris 30. september		15.936.326
Værdireguleringer 1. oktober		3.538.427
Årets værdireguleringer		507.783
Værdireguleringer 30. september		4.046.210
Regnskabsmæssig værdi 30. september		19.982.536

Noter til årsregnskabet

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for ny beboelsesejendom beliggende i Frederiksværk er opgjort ved benyttelse af afkastmodel på baggrund af forventet overskud før finansielle poster for det kommende år på kr. 641.200 og en indregnet forrentning på 4,75 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for denne ejendomme på kr. 13.500.000.

Dagsværdien for lidt ældre beboelsesejendom beliggende i Frederiksværk er opgjort ved benyttelse af afkastmodel på baggrund af forventet overskud før finansielle poster for det kommende år på kr. 105.000 og en indregnet forrentning på 5,0 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for denne ejendomme på kr. 2.100.000.

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. 185.600 og en indregnet forrentning på 6,75 %, hvilket medfører en samlet anslået værdi for denne ejendom på kr. 2.750.000.

De opgjorte værdier medfører en værdiregulering af ejendommene på kr. 507.783.

Ejendomme under opførelse optages til kostpris.

5 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>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.425.000	7.280.000
Mellem 1 og 5 år	<u>1.689.265</u>	<u>801.627</u>
Langfristet del	10.114.265	8.081.627
Inden for 1 år	<u>410.000</u>	<u>260.000</u>
	<u>10.524.265</u>	<u>8.341.627</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	<u>253.800</u>	<u>286.300</u>
Langfristet del	253.800	286.300
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>253.800</u>	<u>286.300</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditlån:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	18.350.000	16.000.000

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

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PJC Ejendomme ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021/22 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

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Ejendomsudgifter

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

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.

Noter til årsregnskabet

7 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.

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 investeringsjendomme 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 investeringsjendomme.

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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 30. september 2022 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.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 acontoskatter. 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 renteomkostning over låneperioden.

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