



PGA Ejendomme ApS

**Kildevældsvej 12
2830 Virum**

CVR nr. 38 79 79 05

Årsrapport for 1. september 2023 til 31. august 2024
7. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 18. november 2024
Dirigent

Navn: Peter Albrechtsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab for perioden 1. september 2023 til 31. august 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse for 2023/2024	8
Balance pr. 31. august 2024	9-10
Egenkapitalopgørelse for 2023/2024	11
Noter	12-13

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for PGA Ejendomme ApS for regnskabsåret 2023/2024.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2024, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2023 til 31. august 2024.

Det er vores opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 29. oktober 2024

Direktion:

Peter Albrechtsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i PGA Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for PGA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. september 2023 til 31. august 2024, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 om 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.

Albertslund, den 29. oktober 2024

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Tofte Hansen

Registreret revisor

mne31385

Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:	PGA Ejendomme ApS Kildevældsvej 12 2830 Virum CVR nr.: 38 79 79 05 Stiftet: 5. juli 2017 Hjemsted: Rudersdal Regnskabsår: 1. september - 31. august
Direktion:	Peter Albrechtsen
Bankforbindelse:	Jyske Bank A/S, Algade 24, 4000 Roskilde
Revisor:	Bille & Buch-Andersen Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund CVR nr. 18 28 20 46
Hovedaktiviteter:	Virksomhedens hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for PGA Ejendomme ApS for 2023/2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten, som omfatter nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11 og IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Virksomhedens nettoomsætning består af udlejning af ejendomme til erhverv og beboelse samt hermed forbundne tjenesteydelser.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Omsætning fra salg af tjenesteydelser

Indtægter fra levering af tjenesteydelser, der omfatter lejeindtægter og tilhørende leverancer, indregnes lineært i nettoomsætningen, i den periode lejeindtægten vedrører. Nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte ydelser (produktionsmetoden).

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter ejendommenes driftsudgifter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter gebyrer og låneomkostninger, renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet PGA Pack A/S og dets øvrige dattervirksomheder.

Moderselskabet PGA Pack A/S er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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.

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffelssum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	30 år	0-10%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheden sammen med administrationselskabet og de øvrige dattervirksomheder solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for 2023/2024

	Note		2022/2023 tkr.
Bruttofortjeneste		1.272.881	1.228
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-325.172</u>	<u>-326</u>
Driftsresultat		947.709	902
Andre finansielle indtægter		131	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>-624.715</u>	<u>-538</u>
Resultat før skat		323.125	364
Skat af årets resultat	3	<u>-71.195</u>	<u>-80</u>
Årets resultat		<u>251.930</u>	<u>284</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>251.930</u>	<u>284</u>
I alt disponering		<u>251.930</u>	<u>284</u>
Personaleomkostninger	4		

Balance pr. 31. august 2024

Aktiver	Note		2022/2023 <u>tkr.</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	5	<u>13.446.660</u>	<u>13.772</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>13.446.660</u>	<u>13.772</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.446.660</u>	<u>13.772</u>
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		<u>456.361</u>	<u>311</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>456.361</u>	<u>311</u>
Aktiver i alt		<u>13.903.021</u>	<u>14.083</u>

Balance pr. 31. august 2024

Passiver	Note	2022/2023	tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		999.724	748
Egenkapital i alt		1.049.724	798
Hensatte forpligtigelser			
Hensættelser til udskudt skat		8.396	10
Hensatte forpligtigelser i alt		8.396	10
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser			
Realkreditinstitutter	6	4.648.615	5.024
Sambeskatningsbidrag		72.619	82
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.000.000	4.000
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		8.721.234	9.106
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	6	375.948	373
Sambeskatningsbidrag		81.397	70
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.900	28
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.164.655	3.377
Anden gæld		472.767	321
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		4.123.667	4.169
Gældsforpligtigelser i alt		12.844.901	13.275
Passiver i alt		13.903.021	14.083
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2023/2024

	Registreret kapital mv.	Overført resultat
Egenkapital primo	50.000	747.794
Årets resultat	0	251.930
	0	251.930
Egenkapital, ultimo	50.000	999.724
Egenkapital, ultimo		1.049.724

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2019/2020	Regnskabs- året 2020/2021	Regnskabs- året 2021/2022	Regnskabs- året 2022/2023	Regnskabs- året 2023/2024
Selskabskapital, primo	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Ultimo	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

	2022/2023	
	tkr.	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle		
1 anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>325.172</u>	<u>326</u>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>325.172</u>	<u>326</u>
2 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	525.599	438
Øvrige finansielle omkostninger	<u>99.116</u>	<u>100</u>
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>624.715</u>	<u>538</u>
3 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	72.619	82
Regulering af udskudt skat	<u>-1.424</u>	<u>-2</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>71.195</u>	<u>80</u>
4 Personaleomkostninger		
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
5 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum, primo	<u>15.607.069</u>	<u>15.608</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>15.607.069</u>	<u>15.608</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-1.835.237	-1.511
Årets afskrivninger	<u>-325.172</u>	<u>-325</u>
Af-/nedskrivninger, ultimo	<u>-2.160.409</u>	<u>-1.836</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>13.446.660</u>	<u>13.772</u>

Noter

Langfristede	Afdrag	Forfald år	Restgæld	Gæld i alt
6 gældsforpligtigelser	næste år	2 - 5	efter 5 år	ultimo
Realkreditinstitutter	375.948	1.467.846	3.180.769	5.024.563
Sambeskatningsbidrag	0	72.619	0	72.619
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.000.000	4.000.000
Langfristede				
gældsforpligtigelser i alt	375.948	1.540.465	7.180.769	9.097.182

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for PGA Pack A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 5.025 tkr., er der givet pant på 7.423 tkr. i grund og bygninger på Baldersbuen 18-20, 2640 Hedehusene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2024 udgør i alt 10.558 tkr.

Til sikkerhed for gæld til ejerforening, er der givet pant på 59 tkr. i grund og bygninger på Ulrikkenborg Allé 37, 1. mf, 2800 Kgs. Lyngby, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2024 udgør i alt 846 tkr. Ved status havde selskabet intet mellemværende med ejerforeningen.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der tinglyst skadesløsbrev på 15.000 tkr i selskabets grund og bygninger på Baldersbuen 18-20, 2640 Hedehusene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2024 udgør i alt 10.558 tkr. Ved status havde selskabet positivt indestående i pengeinstituttet.