



**PGA Ejendomme ApS**

**Kildevældsvej 12  
2830 Virum**

**CVR nr. 38 79 79 05**

**Årsrapport for 1. september 2022 til 31. august 2023**  
**6. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 18. december 2023  
Dirigent

Navn: Peter Albrechtsen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab for perioden 1. september 2022 til 31. august 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse for 2022/2023	8
Balance pr. 31. august 2023	9-10
Egenkapitalopgørelse for 2022/2023	11
Noter	12-13

## Ledelsespåtegning

### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for PGA Ejendomme ApS for regnskabsåret 2022/2023.

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 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2022 til 31. august 2023.

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 13. oktober 2023

**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 2022 til 31. august 2023, 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 revisoreres 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 13. oktober 2023

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18 28 20 46

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jeanette Tofte Hansen

Registreret revisor

mne31385

## Selskabsoplysninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for PGA Ejendomme ApS for 2022/2023 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

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter. Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter ejendommenes driftsudgifter.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 nominel værdi.



## Resultatopgørelse for 2022/2023

	Note		2021/2022 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.227.558</b>	<b>1.030</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-325.172</u>	<u>-318</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>902.386</b>	<b>712</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>-538.883</u>	<u>-390</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>363.503</b>	<b>322</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-79.971</u>	<u>-71</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>283.532</u></b>	<b><u>251</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>283.532</u>	<u>251</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>283.532</u></b>	<b><u>251</u></b>
<b>Personaleomkostninger</b>	4		

## Balance pr. 31. august 2023

Aktiver	Note		2021/2022 <u>tkr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>13.771.832</u>	<u>14.097</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>13.771.832</u></b>	<b><u>14.097</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>13.771.832</u></b>	<b><u>14.097</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		<u>180</u>	<u>200</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>180</u></b>	<b><u>200</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>310.305</u></b>	<b><u>86</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>310.485</u></b>	<b><u>286</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>14.082.317</u></b>	<b><u>14.383</u></b>

## Balance pr. 31. august 2023

Passiver	Note	2021/2022	tkr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		747.794	464
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>797.794</b>	<b>514</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		9.820	11
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>		<b>9.820</b>	<b>11</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	6		
Realkreditinstitutter		5.024.563	5.398
Sambeskatningsbidrag		81.397	71
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.000.000	4.000
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>9.105.960</b>	<b>9.469</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	6	372.972	370
Sambeskatningsbidrag		70.605	15
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500	26
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.376.925	3.670
Anden gæld		320.741	308
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>4.168.743</b>	<b>4.389</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>13.274.703</b>	<b>13.858</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>14.082.317</b>	<b>14.383</b>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	7		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2022/2023

	<u>Registreret kapital mv.</u>	<u>Overført resultat</u>
<b>Egenkapital primo</b>	<b>50.000</b>	<b>464.263</b>
Årets resultat	0	283.531
	<b>0</b>	<b>283.531</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>747.794</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>		<b><u>797.794</u></b>

### Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	<u>Regnskabs- året 2018/2019</u>	<u>Regnskabs- året 2019/2020</u>	<u>Regnskabs- året 2020/2021</u>	<u>Regnskabs- året 2021/2022</u>	<u>Regnskabs- året 2022/2023</u>
Selskabskapital, primo	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
<b>Ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

## Noter

		2021/2022 tkr.
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle</b>		
<b>1 anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	325.172	318
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>325.172</b>	<b>318</b>
<b>2 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	438.267	293
Øvrige finansielle omkostninger	100.616	97
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>538.883</b>	<b>390</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	81.397	71
Regulering af udskudt skat	-1.426	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>79.971</b>	<b>71</b>
<b>4 Personaleomkostninger</b>		
Udover selskabets direktør, der er ulønnet, har der ikke været beskæftigede i selskabet.		
<b>5 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum, primo	15.607.069	15.541
Tilgang i årets løb	0	66
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>15.607.069</b>	<b>15.607</b>
Af-/nedskrivninger, primo	-1.510.065	-1.193
Årets afskrivninger	-325.172	-317
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-1.835.237</b>	<b>-1.510</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.771.832</b>	<b>14.097</b>

## Noter

<b>Langfristede</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Forfald år</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Gæld i alt</b>
<b>6 gældsforpligtigelser</b>	<b>næste år</b>	<b>2 - 5</b>	<b>efter 5 år</b>	<b>ultimo</b>
Realkreditinstitutter	372.972	1.463.530	3.561.033	5.397.535
Sambeskatningsbidrag	0	81.397	0	81.397
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.000.000	4.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>372.972</b>	<b>1.544.927</b>	<b>7.561.033</b>	<b>9.478.932</b>

### 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 realkreditinstitutter, 5.398 tkr., er der givet pant i grund og bygninger på Baldersbuen 18-20, 2640 Hedehusene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2023 udgør i alt 10.806 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 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 2023 udgør i alt 10.806 tkr. Ved status havde selskabet positivt indestående i pengeinstituttet.