



**Bille & Buch-Andersen A/S**

Revision og Rådgivning

Holsbjergvej 31-33  
2620 Albertslund  
CVR nr. 18 28 20 46  
Tlf. 43 43 81 43  
www.bba.dk

## **PGA Ejendomme ApS**

**Kildevældsvej 12  
2830 Virum**

**CVR nr. 38 79 79 05**

### **Årsrapport for 2021/2022**

**5. Regnskabsår**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 15. december 2022  
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 2021 til 31. august 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-7
Resultatopgørelse for 2021/2022	8
Balance pr. 31. august 2022	9-10
Egenkapitalopgørelse for 2021/2022	11
Noter	12-13

## Ledespåtegning

### Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for PGA Ejendomme ApS for regnskabsåret 2021/2022.

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 2022, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2021 til 31. august 2022.

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 9. november 2022

**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 2021 til 31. august 2022, 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 9. november 2022

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 2021/2022 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.

### 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.

### 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, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.



## Resultatopgørelse for 2021/2022

	Note		2020/2021 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.029.921</b>	<b>735</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-317.552</u>	<u>-314</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>712.369</b>	<b>421</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>-390.267</u>	<u>-347</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>322.102</b>	<b>74</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-70.863</u>	<u>-16</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>251.239</u></b>	<b><u>58</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>251.239</u>	<u>58</u>
<b>I alt disponering</b>		<b><u>251.239</u></b>	<b><u>58</u></b>
<b>Personaleomkostninger</b>	4		

## Balance pr. 31. august 2022

Aktiver	Note		2020/2021 <u>tkr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>14.097.004</u>	<u>14.349</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>14.097.004</u></b>	<b><u>14.349</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>14.097.004</u></b>	<b><u>14.349</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		<u>200.686</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b><u>200.686</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>85.654</u></b>	<b><u>165</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>286.340</u></b>	<b><u>165</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>14.383.344</u></b>	<b><u>14.514</u></b>

## Balance pr. 31. august 2022

Passiver	Note	2020/2021	tkr.
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		464.262	213
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>514.262</b>	<b>263</b>
<b>Hensatte forpligtigelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		11.246	11
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>		<b>11.246</b>	<b>11</b>
<b>Gældsforpligtigelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	6		
Ansvarlig lånekapital		4.000.000	4.000
Realkreditinstitutter		5.397.535	5.761
Sambeskatningsbidrag		70.605	16
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>9.468.140</b>	<b>9.777</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld	6	370.020	386
Sambeskatningsbidrag		15.350	24
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.000	26
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.670.242	3.269
Anden gæld		308.084	758
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>4.389.696</b>	<b>4.463</b>
<b>Gældsforpligtigelser i alt</b>		<b>13.857.836</b>	<b>14.240</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>14.383.344</b>	<b>14.514</b>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>	7		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2021/2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat
<b>Egenkapital primo</b>	<b>50.000</b>	<b>213.024</b>
Årets resultat	0	251.238
	<b>0</b>	<b>251.238</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>464.262</b>
<b>Egenkapital, ultimo</b>		<b>514.262</b>

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

	Regnskabs- året <b>2017/2018</b>	Regnskabs- året <b>2018/2019</b>	Regnskabs- året <b>2019/2020</b>	Regnskabs- året <b>2020/2021</b>	Regnskabs- året <b>2021/2022</b>
Selskabskapital, primo	0	50.000	50.000	50.000	50.000
Kontant kapitaludvidelse	50.000	0	0	0	0
<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

		2020/2021 <u>tkr.</u>
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle</b>		
<b>1 anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	<u>317.552</u>	<u>314</u>
<b>Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>317.552</u></b>	<b><u>314</u></b>
<b>2 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	292.925	256
Øvrige finansielle omkostninger	<u>97.342</u>	<u>91</u>
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b><u>390.267</u></b>	<b><u>347</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	70.605	15
Regulering af udskudt skat	<u>258</u>	<u>1</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b><u>70.863</u></b>	<b><u>16</u></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	15.541.328	13.387
Tilgang i årets løb	<u>65.741</u>	<u>2.155</u>
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b><u>15.607.069</u></b>	<b><u>15.542</u></b>
Af-/nedskrivninger, primo	-1.192.513	-879
Årets afskrivninger	<u>-317.552</u>	<u>-314</u>
<b>Af-/nedskrivninger, ultimo</b>	<b><u>-1.510.065</u></b>	<b><u>-1.193</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>14.097.004</u></b>	<b><u>14.349</u></b>

## Noter

<b>Langfristede 6 gældsforpligtigelser</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Forfald år 2 - 5</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt ultimo</b>
Ansvarlig lånekapital	0	0	4.000.000	4.000.000
Realkreditinstitutter	370.020	1.500.717	3.896.818	5.767.555
Sambeskatningsbidrag	0	70.605	0	70.605
<b>Langfristede gældsforpligtigelser i alt</b>	<b>370.020</b>	<b>1.571.322</b>	<b>7.896.818</b>	<b>9.838.160</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, 5.768 tkr., er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2022 udgør i alt 11.053 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der tinglyst skadesløsbrev på 15.000 tkr i selskabets ene grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august 2022 udgør i alt 11.053 tkr. Ved status havde selskabet positivt indestående i pengeinstituttet.