



Tlf.: 98 82 32 88  
broenderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 10  
DK-9700 Brønderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PJ EJENDOMME STØVRING APS**

**BYMARKEN 9, 9530 STØVRING**

**ÅRSRAPPORT**

**22. MARTS 2019 - 30. JUNI 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. december 2020

---

Per Nielsen

**CVR-NR. 40 36 65 47**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 22. marts 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	PJ Ejendomme Støvring ApS Bymarken 9 9530 Støvring
	CVR-nr.: 40 36 65 47 Stiftet: 22. marts 2019 Hjemsted: Rebild Regnskabsår: 22. marts 2019 - 30. juni 2020
<b>Direktion</b>	Per Nielsen Jonas Buus
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Vendsyssel

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 22. marts 2019 - 30. juni 2020 for PJ Ejendomme Støvring ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. marts 2019 - 30. juni 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 31. december 2020

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Per Nielsen

\_\_\_\_\_  
Jonas Buus

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i PJ Ejendomme Støvring ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PJ Ejendomme Støvring ApS for regnskabsåret 22. marts 2019 - 30. juni 2020, 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. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 22. marts 2019 - 30. juni 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift**

Vi gør opmærksom på oplysningerne i noten "usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed om den fortsatte drift i PJ Industries ApS, hvilket derfor også medfører en usikkerhed for PJ Ejendomme ApS' fortsatte drift, idet PJ Ejendomme ApS efter statusdagen stiller kautions for alt mellemværende i PJ Industries ApS. Dette forhold, sammen med de i noten "usikkerhed ved going concern" øvrige nævnte forhold, indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på noten "oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med et indregnet tilgodehavende på 73 tkr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

#### **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 for 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brønderslev, den 31. december 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35391

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet tilgodehavende hos PJ Industries ApS på 73 tkr. Som omtalt i noten "oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" er der en væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift i PJ Industries ApS. Værdien af tilgodehavendet er derfor betinget af, at PJ Industries ApS fortsætter driften og kan tilbagebetale mellemværendet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen vurderer Indeværende års resultat på -10 tkr. tilfredsstillende. Resultatet er præget af, det er et opstartsår og ledelsen forventer driften vil være overskudsgivende de kommende år.

Selskabet stiller efter statusdagen kaution for PJ Industries ApS' engagement med pengeinstitut. En forudsætning for selskabets fortsatte drift er, at sikkerhedsstillelsen ikke skal realiseres.

Der er en væsentlig usikkerhed om den fortsatte drift i PJ Industries ApS, hvilket derfor også medfører en væsentlig usikkerhed for PJ Ejendomme ApS' fortsatte drift.

Det er ledelsens forventning i PJ Industries ApS, at selskabet er going concern. Dette gør sig derfor ligeledes gældende i PJ Ejendomme ApS, hvorfor regnskabet i overensstemmelse hermed er aflagt ud fra den grundlæggende forudsætning om fortsat drift.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 22. MARTS - 30. JUNI

	Note	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>58.462</b>
Af- og nedskrivninger.....		-18.857
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>39.605</b>
Andre finansielle indtægter.....		9.227
Andre finansielle omkostninger.....		-61.577
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-12.745</b>
Skat af årets resultat.....	1	2.804
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-9.941</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-9.941
<b>I ALT</b> .....		<b>-9.941</b>



## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		944.165
Materielle anlægsaktiver.....	2	944.165
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>944.165</b>
Udskudte skatteaktiver.....		2.804
Andre tilgodehavender.....		78.947
Tilgodehavender.....		81.751
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>81.751</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.025.916</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		50.000
Overført resultat.....		-9.941
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>40.059</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		437.173
Gæld til pengeinstitutter.....		191.892
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	629.065
Gæld til pengeinstitutter.....		316.792
Prioritetsgæld.....		25.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		356.792
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>985.857</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.025.916</b>
Eventualposter mv.	4	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5	
Usikkerhed ved going concern	6	
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7	
Medarbejderforhold	8	

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 22. marts 2019.....	50.000	0	50.000
Forslag til resultatdisponering.....		-9.941	-9.941
<b>Egenkapital 30. juni 2020.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-9.941</b>	<b>40.059</b>

## NOTER

	2019/20 kr.	Note		
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>1</b>		
Regulering af udskudt skat.....	-2.804			
	<b>-2.804</b>			
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		 <b>2</b>		
	Grunde og bygninger			
Tilgang.....	963.022			
Kostpris 30. juni 2020.....	<b>963.022</b>			
Årets afskrivninger .....	18.857			
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020.....	<b>18.857</b>			
 Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020.....	 <b>944.165</b>			
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		 <b>3</b>		
	30/6 2020 gæld i alt	Afdrag næste år		
	Restgæld efter 5 år	22/3 2019 gæld i alt		
Gæld til realkreditinstitutter.....	462.173	25.000	350.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....	201.892	10.000	150.000	0
	<b>664.065</b>	<b>35.000</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>				 <b>4</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet stiller efter balancedagen kaution for PJ Industries ApS' mellemværende med pengeinstitut. PJ Industries ApS' samlede mellemværende med pengeinstitut udgør pr. 30. juni 2020 1.085 tkr.				
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				 <b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 490 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 891 tkr.				
Til sikkerhed for bankgæld på 514 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 891 tkr.				

**NOTER****Note****Usikkerhed ved going concern****6**

Selskabet stiller efter statusdagen kaution for PJ Industries ApS' engagement med pengeinstitut. En forudsætning for selskabets fortsatte drift er, at sikkerhedsstillelsen ikke skal realiseres.

Der er en væsentlig usikkerhed om den fortsatte drift i PJ Industries ApS, hvilket derfor også medfører en væsentlig usikkerhed for PJ Ejendomme ApS' fortsatte drift.

Det er ledelsens forventning i PJ Industries ApS, at selskabet er going concern. Dette gør sig derfor ligeledes gældende i PJ Ejendomme ApS, hvorfor regnskabet i overensstemmelse hermed er aflagt ud fra den grundlæggende forudsætning om fortsat drift.

**Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****7**

Selskabet har indregnet tilgodehavende hos PJ Industries ApS på 73 tkr. Som omtalt i noten "usikkerhed ved going concern" er der en væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift i PJ Industries ApS. Værdien af tilgodehavendet er derfor betinget af, at PJ Industries ApS fortsætter driften og kan tilbagebetale mellemværendet.

**Medarbejderforhold****8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for PJ Ejendomme Støvring ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

**RESULTATOPGØRELSEN****Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20 år	0-50 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.