



## **PJ Ejendomme, Kolding ApS**

Kongebrogade 23, 2. th. th  
6000 Kolding  
CVR-nr. 40614982

## **Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.12.2023

---

**Per Guldhammer Jensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.09.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

PJ Ejendomme, Kolding ApS  
Kongebrogade 23, 2, th. th  
6000 Kolding

CVR-nr.: 40614982

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

## Direktion

Per Guldhammer Jensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for PJ Ejendomme, Kolding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 12.12.2023

**Direktion**

**Per Gulddammer Jensen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i PJ Ejendomme, Kolding ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PJ Ejendomme, Kolding ApS for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023, 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. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 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.

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.

Kolding, den 12.12.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Ørum Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26771

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af erhvervsejendom.

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.408.253</b>	<b>922.121</b>
Personaleomkostninger	1	(120.000)	(90.000)
Af- og nedskrivninger	2	(381.644)	(265.543)
<b>Driftsresultat</b>		<b>906.609</b>	<b>566.578</b>
Andre finansielle indtægter	3	18	457
Andre finansielle omkostninger		(359.112)	(215.492)
<b>Resultat før skat</b>		<b>547.515</b>	<b>351.543</b>
Skat af årets resultat	4	(132.634)	(67.578)
<b>Årets resultat</b>		<b>414.881</b>	<b>283.965</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		414.881	283.965
<b>Resultatdisponering</b>		<b>414.881</b>	<b>283.965</b>



# Balance pr. 30.09.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		17.188.986	17.540.809
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		115.984	110.805
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>17.304.970</b>	<b>17.651.614</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>17.304.970</b>	<b>17.651.614</b>
Andre tilgodehavender		1.122	1.184
Tilgodehavende skat		0	9.242
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.646	0
Periodeafgrænsningsposter		59.262	57.544
<b>Tilgodehavender</b>		<b>62.030</b>	<b>67.970</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>62.030</b>	<b>67.970</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.367.000</b>	<b>17.719.584</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		2.544.990	2.130.109
<b>Egenkapital</b>		<b>2.584.990</b>	<b>2.170.109</b>
Udskudt skat	6	1.913.460	1.895.191
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.913.460</b>	<b>1.895.191</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.511.227	7.004.214
Deposita		720.000	720.000
Skyldig skat		0	36.032
Skyldige sambeskatningsbidrag		114.365	13.201
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>7.345.592</b>	<b>7.773.447</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	486.198	484.757
Bankgæld		1.900.313	2.073.537
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.375	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.903.241	2.640.063
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	468.127
Skyldig skat		41.861	0
Anden gæld		167.970	194.353
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.522.958</b>	<b>5.880.837</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>12.868.550</b>	<b>13.654.284</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.367.000</b>	<b>17.719.584</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	2.130.109	2.170.109
Årets resultat	0	414.881	414.881
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>2.544.990</b>	<b>2.584.990</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2022/23	2022
	kr.	kr.
Gager og lønninger	120.000	90.000
	<b>120.000</b>	<b>90.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

## 2 Af- og nedskrivninger

	2022/23	2022
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	381.644	265.543
	<b>381.644</b>	<b>265.543</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2022
	kr.	kr.
Øvrige finansielle indtægter	18	457
	<b>18</b>	<b>457</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022/23	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	114.365	58.233
Ændring af udskudt skat	18.269	18.816
Regulering vedrørende tidligere år	0	(9.471)
	<b>132.634</b>	<b>67.578</b>

## 5 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	18.806.763	122.102
Tilgange	0	35.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>18.806.763</b>	<b>157.102</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.265.954)	(11.297)
Årets afskrivninger	(351.823)	(29.821)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.617.777)</b>	<b>(41.118)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>17.188.986</b>	<b>115.984</b>

## 6 Udskudt skat

	2022/23 kr.	2022 kr.
Materielle aktiver	1.900.422	1.889.954
Tilgodehavender	13.038	5.237
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>1.913.460</b>	<b>1.895.191</b>

## 7 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	486.198	484.757	6.511.227	5.103.236
Deposita	0	0	720.000	720.000
Skyldige sambeskatningsbidrag	0	0	114.365	0
	<b>486.198</b>	<b>484.757</b>	<b>7.345.592</b>	<b>5.823.236</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PAGRE Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 5.000 t.kr. i ejendom.

Bogført værdi af pantsat ejendom udgør 17.189 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 31.12. til 30.09. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 01.01.2022 - 30.09.2022 og er derfor ikke direkte sammenlignelig med dette års tal.

## Generelt om indregning og måling

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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning, der består af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Udskudt skat**

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 realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.