

# DUEHOLM & PARTNERE

Godkendt revisionshus

## Årsrapport for 2023

---

PMIJ ejendomme ApS  
Gedevasevej 25, 3520 Farum  
CVR-nr. 41 84 54 57

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 24. juni 2024

---

Per Johannesen Madsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance 31. december	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for PMIJ ejendomme 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farum, den 24. juni 2024

### Direktion

Iben Madsen Johannesen  
direktør

Per Johannesen Madsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i PMIJ ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for PMIJ ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nordhavn, den 24. juni 2024

### **Dueholm & Partnere, Godkendt Revisionshus**

CVR-nr. 21 63 19 30

Martin Dueholm  
Godkendt revisor  
mne34524

## Selskabsoplysninger

PMIJ ejendomme ApS  
Gedevasevej 25  
3520 Farum

CVR-nr. 41 84 54 57

Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 10. november 2020

Hjemsted: Furesø

### **Direktion**

Iben Madsen Johannesen, direktør

Per Johannesen Madsen, direktør

### **Revisor**

Dueholm & Partnere, Godkendt Revisionshus

Århusgade 118

2150 Nordhavn

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje boliger og erhvervsejendomme samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 71.007, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 45.313.

Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere anpartskapitalen ved egen drift i løbet af de kommende regnskabsår.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at anpartshaveren og de reelle ejere fortsat stiller kredit til rådighed til brug for den løbende drift. Anpartshaveren og de reelle ejere har givet tilsagn om fortsat finansiering. Det forventes at denne forudsætning opfyldes, hvorfor ledelsen aflægger årsrapporten efter principperne om fortsat drift.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PMIJ ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 selskabsskat og ændring 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	5 år	80 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Selskabsskat 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>372.686</b>	<b>324.036</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-33.169	-33.490
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>339.517</b>	<b>290.546</b>
Finansielle omkostninger	2	-245.726	-184.184
<b>Resultat før skat</b>		<b>93.791</b>	<b>106.362</b>
Skat af årets resultat	3	-22.784	6.720
<b>Årets resultat</b>		<b>71.007</b>	<b>113.082</b>
Overført resultat		71.007	113.082
		<b>71.007</b>	<b>113.082</b>

## Balance 31. december

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.272.931	8.305.779
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.272.931</b>	<b>8.305.779</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>8.272.931</b>	<b>8.305.779</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		36.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		132.911	0
Andre tilgodehavender		76.805	51.481
Periodeafgrænsningsposter		0	12.198
<b>Tilgodehavender</b>		<b>245.716</b>	<b>63.679</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>37.671</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>245.716</b>	<b>101.350</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.518.647</b>	<b>8.407.129</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-85.313	-156.320
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>-45.313</b></u>	<u><b>-116.320</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		12.382	18.956
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>12.382</b></u>	<u><b>18.956</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.215.086	5.413.201
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>5.215.086</b></u>	<u><b>5.413.201</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	198.115	196.675
Banker		39.942	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.240	8.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.907.778	2.746.991
Selskabsskat		29.428	0
Anden gæld		152.989	139.626
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>3.336.492</b></u>	<u><b>3.091.292</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>8.551.578</b></u>	<u><b>8.504.493</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>8.518.647</b></u></u>	<u><u><b>8.407.129</b></u></u>

## Noter

	2023	2022	
	kr.	kr.	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1	
Selskabet har 1 ulønnet direktør			
<b>2 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	135.787	70.368	
Andre finansielle omkostninger	109.939	113.816	
	<b>245.726</b>	<b>184.184</b>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	29.428	0	
Årets udskudte skat	-6.644	-6.720	
	<b>22.784</b>	<b>-6.720</b>	
<b>4 Egenkapital</b>	<b>Virksomheds-</b>		
	<b>kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-156.320	-116.320
Årets resultat	0	71.007	71.007
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>-85.313</b>	<b>-45.313</b>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Gæld</b>	<b>Gæld</b>	
	<b>1. januar 2023</b>	<b>31. december 2023</b>	<b>Afdrag næste år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5.609.876	5.413.201	198.115
	<b>5.609.876</b>	<b>5.413.201</b>	<b>198.115</b>
			<b>Restgæld efter 5 år</b>
			<b>4.408.026</b>

## Noter

### 6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere anpartskapitalen ved egen drift i løbet af de kommende regnskabsår.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at anpartshaveren og de reelle ejere fortsat stiller kredit til rådighed til brug for den løbende drift. Anpartshaveren og de reelle ejere har givet tilsagn om fortsat finansiering. Det forventes at denne forudsætning opfyldes, hvorfor ledelsen aflægger årsrapporten efter principperne om fortsatdrift.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet La Digue Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.413, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 8.272.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Iben Madsen Johannesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Iben Madsen Johannesen

Direktør

ID: 69ea1153-df66-4ce0-a0c0-4711fc802e02

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-06-2024 kl.: 23:36:30

Underskrevet med MitID



## Per Johannesen Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Johannesen Madsen

Direktør

ID: 87cb7cb5-a081-4400-b71c-ea3e0432a6c5

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-06-2024 kl.: 12:09:59

Underskrevet med MitID



## Per Johannesen Madsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Per Johannesen Madsen

Dirigent

ID: 87cb7cb5-a081-4400-b71c-ea3e0432a6c5

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-06-2024 kl.: 12:09:59

Underskrevet med MitID



## Martin Dueholm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Martin Dueholm

Revisor

ID: bbdcc118-f5bf-4eb2-8953-7b5ab76f309d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-06-2024 kl.: 11:58:23

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 1b5d66mtQuw251888610