





# **PJ Ejendomme Horsens A/S**

Brandbjerglundvej 10

8700 Horsens

CVR. nr.: 10123151

**Årsrapport for**

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. november 2025

---

Poul Guldborg Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025 .....	6
Balance pr. 30. juni 2025 .....	7
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter .....	10

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	PJ Ejendomme Horsens A/S Brandbjerglundvej 10 Horsens 8700  CVR-nr.: 10123151 Hjemsted: Horsens Stiftelsesdato: 18. december 2002 Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
<b>Bestyrelse</b>	Inga Stampe Petersen, Formand Poul Guldborg Jensen, Bestyrelsesmedlem Rikke Guldborg Jensen, Bestyrelsesmedlem
<b>Direktion</b>	Poul Guldborg Jensen, Direktør
<b>Revisor</b>	DANSK REVISION ÅRHUS, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB Tomsagervej 2 8230 Åbyhøj
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 10. november 2025 på selskabets adresse.



## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for PJ Ejendomme Horsens A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 10. november 2025

### Direktion

Poul Guldborg Jensen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### *Til den daglige ledelse i PJ Ejendomme Horsens A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for PJ Ejendomme Horsens A/S for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Åbyhøj, den 10. november 2025

DANSK REVISION ÅRHUS, GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB  
CVR-nr. 26717671

**Steffen Melin Henriksen**  
Statsautoriseret revisor  
mne42831

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på 23.233 kr. mod et overskud på 43.747 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på 2.705.180 kr. Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Bruttofortjeneste</b>		83.266	109.712
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		83.266	109.712
Af- og nedskrivninger		-34.332	-34.332
<b>Resultat før finansielle poster</b>		48.934	75.380
Finansielle omkostninger	2	-9.465	-9.611
<b>Resultat før skat</b>		39.469	65.769
Skat af årets resultat	3	-16.236	-22.022
<b>Årets resultat</b>		<b>23.233</b>	<b>43.747</b>

		2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		23.233	43.747
<b>Resultatdisponering i alt</b>		<b>23.233</b>	<b>43.747</b>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.011.765	3.046.096
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.011.765</u>	<u>3.046.096</u>
<b>Tilgodehavender</b>			
Udskudt skatteaktiv		357	559
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>357</u>	<u>559</u>
Likvide beholdninger		82.378	103.225
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>82.735</u>	<u>103.784</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>3.094.500</u>	<u>3.149.880</u>

## Balance 30. juni 2025

	Note	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		2.205.180	2.181.947
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.705.180</b>	<b>2.681.947</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		76.795	177.712
Selskabsskat		16.034	21.822
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	4	<b>92.829</b>	<b>199.534</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		100.385	99.532
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.000	6.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		148.499	102.574
Skyldigt sambeskatningsbidrag		21.822	40.665
Anden gæld		19.785	19.628
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>296.491</b>	<b>268.399</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>389.320</b>	<b>467.933</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.094.500</b>	<b>3.149.880</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		
	kapital	Overført resultat	Ultimo
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	500.000	2.181.947	2.681.947
Årets resultat	0	23.233	23.233
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>2.205.180</b>	<b>2.705.180</b>

## Noter

### 1. Personalemkostninger

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	1	1

Selskabet har alene haft tilknyttet en direktør, der ikke har modtaget vederlag.

### 2. Finansielle omkostninger

	2024/25 kr	2023/24 kr
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	5.260	3.660
Øvrige finansielle omkostninger	4.205	5.951
<b>I alt</b>	<b>9.465</b>	<b>9.611</b>

### 3. Skat af årets resultat

	2024/25 kr	2023/24 kr
<b>Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	16.034	21.822
Årets udskudte skat	202	200
<b>I alt</b>	<b>16.236</b>	<b>22.022</b>

### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 0 kr

### 5. Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Poul Jensen Handelsselskab A/S som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med øvrige sambeskattede selskabet for betaling af selskabsskat. De sambeskattede virksomheders nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 177 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 3.012 t.kr.

## Noter

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

### 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PJ Ejendomme Horsens A/S for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste eller -tab

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

#### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og

## Noter

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Skat af årets resultat

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

Selskabets er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

## 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. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

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.

## Noter

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. 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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### 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.

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.

## Noter

### 7. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Prioritetsgæld er 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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