

PCJ4K HOLDING ApS

CVR-nr.: 29791716

Skovløkkevej 3
5792 Årslev

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

08/07/2022

Connie Jørgensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PCJ4K HOLDING ApS Skovløkkevej 3 5792 Årslev
	CVR-nr: 29791716 Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021
Revisor	KORSGAARD REVISION A/S Algade 2 5750 Ringe DK Danmark
	CVR-nr: 13835640 P-enhed: 1000633584

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for PCJ4K HOLDING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hudevad , den 30/06/2022

Direktion

Connie Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i PCJ4K Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PCJ4K Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 – 31. december 2021 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Ringe, 30/06/2022

KORSGAARD REVISION A/S
CVR: 13835640
Anders Korsgaard, mne17139
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets primære aktivitet er køb og salg af fast ejendom, opførelse, salg af og udlejning af boliger samt hermed beslægtet virksomhed endvidere at besidde kapitalandele i datterselskaber. Der er ikke sket ændringer i virksomhedens hovedaktivitet i forhold til tidligere år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5,026%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 4 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsejendommene vurderes i forhold til markedet.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 2.382. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 91.096 og en egenkapital på tkr. 34.940.

Årets resultat er tilfredsstillende.

Der forventes en fortsat positiv udvikling for selskabet i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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.

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.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst. Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætningen, ejendomsomkostninger og andre omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter vedrørende udlejning af investeringsejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og afgifter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre omkostninger

Andre omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af investeringsejendomme.

Resultat af kapitalandele i datterselskaber

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger til bank- og prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke

på grunde. Der foretages liniære afskrivninger baseret på bygningernes forventede levetid, som er vurderet til fra 2013 at udgøre 100 år.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedre ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring.

Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer udover kostpris indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme"

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode. Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill efter overtagelsesmetoden. Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos denne virksomhed nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med datterselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser 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.

Gældsposter

Gældsposter måles til amortiseret kostpris hvilket sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld på balancedagen.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsejendomme".

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.172.276	3.353.127
Personaleomkostninger	1	-345.750	-330.543
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-35.171	-35.171
Resultat af ordinær primær drift		2.791.355	2.987.413
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		281.935	-100.425
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		546.204	703.381
Andre finansielle indtægter	2	37.229	4.999
Øvrige finansielle omkostninger	3	-739.655	-671.635
Ordinært resultat før skat		2.917.068	2.923.733
Skat af årets resultat		-528.017	-497.714
Årets resultat		2.389.051	2.426.019
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		546.204	703.381
Overført resultat		1.342.847	1.222.638
I alt		2.389.051	2.426.019

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		5.064.846	6.700.017
Investeringsjendomme		68.545.540	68.263.605
Materielle anlægsaktiver i alt	4	73.610.386	74.963.622
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		5.208.774	4.662.570
Finansielle anlægsaktiver i alt	5	5.208.774	4.662.570
Anlægsaktiver i alt		78.819.160	79.626.192
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		221.195	221.195
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		515.793	267.664
Tilgodehavende skat		30.390	0
Tilgodehavender moms og afgifter		37.360	0
Andre tilgodehavender		1.673.097	1.673.097
Tilgodehavender i alt		2.477.835	2.161.956
Likvide beholdninger		9.798.725	10.265.599
Omsætningsaktiver i alt		12.276.560	12.427.555
AKTIVER I ALT		91.095.720	92.053.747

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021	2020
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.040.774	4.494.570
Overført resultat		29.281.311	27.938.464
Forslag til udbytte		500.000	500.000
Egenkapital i alt		34.947.085	33.058.034
Hensættelse til udskudt skat		5.103.334	5.040.551
Hensatte forpligtelser i alt		5.103.334	5.040.551
Gæld til realkreditinstitutter		49.046.517	51.910.580
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	49.046.517	51.910.580
Gæld til realkreditinstitutter		265.519	262.679
Leverandører af varer og tjenesteydelser		62.228	10.401
Skyldig selskabsskat		0	75.972
Skyldig moms og afgifter		0	189
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		24.375	99.409
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		143.400	94.270
Periodeafgrænsningsposter		14.879	14.879
Deposita		1.488.383	1.486.783
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.998.784	2.044.582
Gældsforpligtelser i alt		51.045.301	53.955.162
PASSIVER I ALT		91.095.720	92.053.747

Noter

1. Personaleomkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Løn og gager	341.612	327.786
Andre omkostninger til social sikring	4.138	2.757
	<u>345.750</u>	<u>330.543</u>

2. Andre finansielle indtægter

	2021	2020
	kr.	kr.
Renter tilknyttede selskaber	7.351	4.561
Andre finansielle indtægter	29.878	438
	<u>37.229</u>	<u>4.999</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Prioritetsrenter	666.722	564.888
Renter pengeinstitutter	62.667	70.103
Renter selskabsdeltager	5.504	8.513
Andre finansielle omkostninger	4.762	28.131
	<u>739.655</u>	<u>671.635</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	7.214.303	45.390.206
Tilgang	0	28.850
Kostpris ultimo	7.214.303	45.419.056
Regulering til dagsværdi primo	-514.286	22.873.399
Årets værdiregulering	-35.171	253.085
Af- og nedskrivning ultimo	-549.457	23.126.484
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.664.846	68.545.540

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Slangerup, Ferritslev og Årslev. Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Ejendommen i Slangerup består af 1.648 m², der er fordelt på 15 lejemål. Ejendommen i Ferritslev består af 1 lejemål på 94 m². Ejendommene i Årslev består af i alt 2.778 m², der er fordelt på 24 lejemål. Ejendommen i Snave består af 1 lejemål på 96 m².

Ved opgørelse af afkastet for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,024%.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen.

En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast %	Værdi af ejendoms- portefølje kr.	Regnskabs- mæssig værdi kr.	Regulering kr.
5,500	62.741.871	68.545.540	-5.803.669
5,250	65.658.352	68.545.540	-2.887.188
5,024	68.545.540	68.545.540	0
4,750	72.412.309	68.545.540	3.866.769
4,500	76.352.118	68.545.540	7.806.578

5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	168.000
Kostpris ultimo	168.000
Nettoopskrivninger primo	4.494.570
Andel i årets resultat	546.204
Nettoopskrivninger ultimo	5.040.774
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.208.774

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel
Åkrogen ApS, Faaborg - Midtfyn	100 %
Ferritslev ApS, Faaborg - Midtfyn	100 %

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	49.312.036	265.519	49.046.517	47.987.774
	49.312.036	265.519	49.046.517	47.987.774

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheder. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med datterselskaber for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter udgør på balancedagen t.kr. 0.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nominelt t.kr 49.047 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er t.kr 73.610.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet pant t.kr. 655 i en af selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er t.kr. 794.

Selskabet indestår som kautionist for datterselskab Åkrogen ApS realkreditlån t.kr. 7.704.

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	1