
PCJ4K HOLDING ApS

CVR-nr.: 29791716

Skovløkkevej 3
5792 Årslev

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

07/07/2023

Connie Jørgensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden PCJ4K HOLDING ApS
Skovlækkevej 3
5792 Årslev

CVR-nr.: 29791716
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

Revisor KORSGAARD REVISION A/S
Algade 2
5750 Ringe
DK Danmark
CVR-nr.: 13835640
P-enhed: 1000633584

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 05/07/2023

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 - 31. december 2022 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.

Det interne årsregnskab 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, den 05/07/2023

KORSGAARD REVISION A/S
CVR-nr.: 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 4,94%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan tabellen som fremgår af note 2 opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra afkastberegningen ikke står alene, men at investeringsejendommene vurderes i forhold til markedet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat er opgjort til et overskud på tkr. 2.105. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på tkr. 92.722 og en egenkapital på tkr. 36.552.

Årets resultat er tilfredsstillende.

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

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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 resultatsopgørelse 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 poster 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 lineære 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 anskaffelseskostprisen. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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. 2022 - 31. dec. 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 3.267.429 | 3.172.276 |
| Personaleomkostninger | 1 | -345.091 | -345.750 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -35.171 | -35.171 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 2.887.167 | 2.791.355 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 189.496 | 281.935 |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver | | 353.104 | 546.204 |
| Andre finansielle indtægter | | 12.429 | 37.229 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -828.118 | -739.655 |
| Ordinært resultat før skat | | 2.614.078 | 2.917.068 |
| Skat af årets resultat | | -509.070 | -528.017 |
| Årets resultat | | 2.105.008 | 2.389.051 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 500.000 | 500.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 353.104 | 546.204 |
| Overført resultat | | 1.251.904 | 1.342.847 |
| I alt | | 2.105.008 | 2.389.051 |

Balance 31. december 2022

Aktiver

| | Note | 2022 kr. | 2021 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 6.629.675 | 5.064.846 |
| Investeringsjendomme | | 69.143.785 | 68.545.540 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2 | 75.773.460 | 73.610.386 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 5.561.878 | 5.208.774 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 5.561.878 | 5.208.774 |
| Anlægsaktiver i alt | | 81.335.338 | 78.819.160 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 221.195 | 221.195 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 722.873 | 515.793 |
| Tilgodehavende skat | | 108.743 | 30.390 |
| Tilgodehavender moms og afgifter | | 56.959 | 37.360 |
| Andre tilgodehavender | | 73.096 | 1.673.097 |
| Tilgodehavender i alt | | 1.182.866 | 2.477.835 |
| Likvide beholdninger | | 10.203.600 | 9.798.725 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 11.386.466 | 12.276.560 |
| AKTIVER I ALT | | 92.721.804 | 91.095.720 |

Balance 31. december 2022

Passiver

| | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 5.393.878 | 5.040.774 |
| Overført resultat | | 30.533.215 | 29.281.311 |
| Forslag til udbytte | | 500.000 | 500.000 |
| Egenkapital i alt | | 36.552.093 | 34.947.085 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 5.156.070 | 5.103.334 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 5.156.070 | 5.103.334 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 48.877.122 | 49.046.517 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 48.877.122 | 49.046.517 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 188.348 | 265.519 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 443.635 | 62.228 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 24.531 | 24.375 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 103 | 143.400 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 14.879 | 14.879 |
| Deposita | | 1.465.023 | 1.488.383 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 2.136.519 | 1.998.784 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 51.013.641 | 51.045.301 |
| PASSIVER I ALT | | 92.721.804 | 91.095.720 |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

Noter

1. Personaleomkostninger

| | 2021 | 2021 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| Løn og gager | 341.675 | 341.612 |
| Andre omkostninger til social sikring | 3.416 | 4.138 |
| | 345.091 | 345.750 |

2. Materielle anlægsaktiver i alt

| | Grunde og bygninger kr. | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 7.214.303 | 45.827.806 |
| Tilgang | 0 | 15.397 |
| Kostpris ultimo | 7.214.303 | 45.843.203 |
| Regulering til dagsværdi primo | -549.457 | 23.126.484 |
| Årets værdiregulering | -35.171 | 174.098 |
| Af- og nedskrivning ultimo | -549.457 | 23.300.582 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 6.629.675 | 69.143.785 |

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. Ejendommen i Flemløse består af 1 lejemål på 119m².

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 markedsværdiurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,94%.

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. |
|----------|--|--------------------------------------|-------------------|
| 5,50 | 62.092.327 | 69.143.785 | -7.051.458 |
| 5,25 | 65.049.105 | 69.143.785 | -4.094.680 |
| 4,94 | 69.143.785 | 69.143.785 | 0 |
| 4,75 | 71.896.379 | 69.143.785 | 2.752.594 |
| 4,50 | 75.875.067 | 69.143.785 | 6.731.282 |

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 4,94 %. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises der til omtalen i note 2.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheder. Som administrationselskab 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.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til penge- og realkreditinstitut på nominelt t.kr 49.065.470 er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi er t.kr. 75.773.

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

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2022

1