

**PJ Ejendomme Køge ApS**

**Søndre Allé 5**

**4600 Køge**

**(CVR-nr. 33 36 86 66)**

**Årsrapport for 2025**

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2025

---

Per Bent Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	<b>4</b>
 <b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2025</b>	
 Anvendt regnskabspraksis	<b>5</b>
Resultatopgørelse	<b>8</b>
Balance	<b>9</b>
Noter	<b>11</b>



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

PJ Ejendomme Køge ApS  
Søndre Allé 5  
4600 Køge

CVR-nr.: 33368666

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

### Direktion

Per Bent Jensen



## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2025 for PJ Ejendomme Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 11. februar 2026

**Direktion**

Per Bent Jensen



## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til kapitalejerne i PJ Ejendomme Køge ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for PJ Ejendomme Køge ApS for 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 ledelsens 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, som ledelsen 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.

Køge, den 11. februar 2026

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34589992

Lars Christian Schjødt Ankersen  
statsautoriseret revisor



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **GENERELT**

Årsregnskabet for PJ Ejendomme Køge ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

## **Vareforbrug**

Vareforbrug indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

## **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder gevinst ved salg af anlægsaktiver, løn- og gagerefusioner samt andre ikke direkte driftsafledte indtægter.

## **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

## **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.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning 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.

Moderselskabet Nyt Per Jensen Holding ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som 'Skyldigt sambeskatningsbidrag' eller 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag'.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der foretages lineære afskrivninger over 50 år baseret på vurdering af aktivernes brugstider.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### **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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>597.495</b>	<b>542.615</b>
Af- og nedskrivninger	-149.037	-149.037
<b>Driftsresultat</b>	<b>448.458</b>	<b>393.578</b>
Andre finansielle indtægter	158	1.812
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-230.264	-267.579
Andre finansielle omkostninger	-160.670	-167.495
<b>Resultat før skat</b>	<b>57.682</b>	<b>-39.684</b>
3 Skat af årets resultat	-45.465	-26.004
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>12.217</b>	<b>-65.688</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Overført resultat	12.217	-65.688
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>12.217</b>	<b>-65.688</b>



Balance pr. 31. december

**AKTIVER**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Investeringsejendomme	10.843.260	10.992.297
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.843.260</u></b>	<b><u>10.992.297</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>10.843.260</u></b>	<b><u>10.992.297</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.500	0
Udskudt skatteaktiv	12.683	13.246
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>27.183</u></b>	<b><u>13.246</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>458.306</u></b>	<b><u>338.188</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>485.489</u></b>	<b><u>351.434</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>11.328.749</u></b>	<b><u>11.343.731</u></b>



## PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.513.638	1.501.421
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.593.638</b>	<b>1.581.421</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.679.458	4.914.413
Kreditinstitutter m.v.	351.143	425.591
<b>4 Langfristet gæld i alt</b>	<b>5.030.601</b>	<b>5.340.004</b>
Gæld til realkreditinstitutter	234.955	232.767
Kreditinstitutter m.v.	74.448	71.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.402	15.842
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.056.548	3.806.960
Skyldigt sambeskatningsbidrag	44.902	25.446
Anden gæld	270.305	263.341
Periodeafgrænsningsposter	6.950	6.950
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>4.704.510</b>	<b>4.422.306</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>9.735.111</b>	<b>9.762.310</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>11.328.749</b>	<b>11.343.731</b>

1 Selskabets væsentligste aktiviteter

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Noter

### Note

**1 Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendom.

**2 Personaleomkostninger**

Gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	0	0

**3 Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	44.902	25.446

Årets regulering af udskudt skat

	563	558
	<b>45.465</b>	<b>26.004</b>

**4 Langfristet gæld**

Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	3.732.741	4.066.654

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

**Eventualforpligtelser**

PJ Ejendomme Køge ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til Skattestyrelsen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Nyt Per Jensen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt

6.281.000

Regnskabsmæssig værdi af ejendom

10.843.260