

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal
8381 Tilst
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

www.grantthornton.dk

Ejendomsselskabet PNJ ApS

Gl. Århusvej 14, Anbæk, 8450 Hammel

CVR-nr. 43 72 19 68

Årsrapport

16. december 2022 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juli 2024.

Per Nørregaard Jacobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 16. december 2022 - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 16. december 2022 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet PNJ ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. december 2022 - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammel, den 5. juli 2024

Direktion

Per Nørregaard Jacobsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet PNJ ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet PNJ ApS for regnskabsåret 16. december 2022 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 revisoreres 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.

Aarhus, den 5. juli 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet PNJ ApS Gl. Århusvej 14 Anbæk 8450 Hammel
	CVR-nr.: 43 72 19 68 Regnskabsår: 16. december - 31. december
Direktion	Per Nørregaard Jacobensen
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Agerøvej 31A, 2. sal 8381 Tilst
Modervirksomhed	Per Jacobsen Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af boliger og anden investering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør -110 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabet har ultimo 2023 erhvervet en ejendomsportefølje, men der har ikke været nogen drift knyttet til ejendommene i 2023. I 2024 vil der være indtægter fra udlejning, hvormed ledelsen forventer at retablere selskabskapitalen.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	16/12 2022 - 31/12 2023 <u>kr.</u>
Bruttotab	-47.407
Andre finansielle indtægter	56
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-93.162</u>
Resultat før skat	-140.513
Skat af årets resultat	<u>30.932</u>
Årets resultat	<u>-109.581</u>
 Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	<u>-109.581</u>
Disponeret i alt	<u>-109.581</u>

Balance

<u>Note</u>	31/12 2023 kr.
Aktiver	
Anlægsaktiver	
3 Grunde og bygninger	12.131.392
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.131.392</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.131.392</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	30.932
Andre tilgodehavender	<u>33.673</u>
Tilgodehavender i alt	<u>64.605</u>
Likvide beholdninger	<u>20.000</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>84.605</u>
Aktiver i alt	<u>12.215.997</u>

Balance

<u>Note</u>	31/12 2023 kr.
Passiver	
Egenkapital	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	-109.581
Egenkapital i alt	-69.581
Gældsforpligtelser	
4 Gæld til realkreditinstitutter	5.462.070
Deposita	214.550
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.030.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	5.288.526
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.995.146
Kortfristet del af langfristet gæld	190.000
Gæld til pengeinstitutter	59.909
Anden gæld	40.523
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	290.432
Gældsforpligtelser i alt	12.285.578
Passiver i alt	12.215.997
1 Kapitalberedskab	
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
6 Eventualposter	

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Kontant stiftelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	-109.581	-109.581
	40.000	-109.581	-69.581

Noter

1. Kapitalberedskab

Selskabet har ultimo 2023 erhvervet en ejendomsportefølje, men der har ikke været nogen drift knyttet til ejendommene i 2023. I 2024 vil der være indtægter fra udlejning, hvormed ledelsen forventer at retablere selskabskapitalen.

16/12 2022
- 31/12 2023
kr.

2. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	30.000
Andre finansielle omkostninger	<u>63.162</u>
	<u>93.162</u>

31/12 2023
kr.

3. Grunde og bygninger

Tilgang i årets løb	<u>12.131.392</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>12.131.392</u>
Årets afskrivninger	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>12.131.392</u>

4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.652.070
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-190.000</u>
	<u>5.462.070</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>4.700.000</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.672 t.kr., er der givet pant nom. 11.332 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 12.112 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.425 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Per Jacobsen Holding ApS, CVR-nr. 30726006, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet PNJ ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis

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 afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	25 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet PNJ ApS solidarisk og ubegrænset over for skat temyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sam-beskatningskredsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.