



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 664 614
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PJ EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Halvdan Svartes vei 11
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ronny Jensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		490 113	410 981
Sum inntekter		490 113	410 981
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	61 500	61 507
Annen driftskostnad		199 829	284 565
Sum kostnader		261 329	346 072
Driftsresultat		228 784	64 909
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36	0
Annen finansinntekt		2 590	1 461
Sum finansinntekter		2 626	1 461
Annen rentekostnad		409 021	149 390
Annen finanskostnad		0	106
Sum finanskostnader		409 021	149 496
Netto finans		-406 395	-148 035
Resultat før skattekostnad		-177 611	-83 126
Skattekostnad	3	-39 165	-18 264
Årsresultat		-138 445	-64 862
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		-138 445	-64 862
Sum overføringer og disponeringer		-138 445	-64 862



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 4	10 234 164	10 295 664
Sum varige driftsmidler		10 234 164	10 295 664
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 234 164	10 295 664
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		0	22 941
Andre kortsiktige fordringer		32 324	27 338
Sum fordringer		32 324	50 279
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		34 649	47 509
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 649	47 509
Sum omløpsmidler		66 972	97 787
SUM EIENDELER		10 301 136	10 393 451

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		867 094	1 005 539
Sum opptjent egenkapital		867 094	1 005 539
Sum egenkapital		897 094	1 035 539
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	163 363	202 528
Sum avsetninger for forpliktelser		163 363	202 528
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	7 950 000	7 950 000
Øvrig langsiktig gjeld	4, 5	1 217 181	1 117 181
Sum annen langsiktig gjeld		9 167 181	9 067 181
Sum langsiktig gjeld		9 330 544	9 269 709
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 499	28 219
Betalbar skatt	3	0	11 984
Annen kortsiktig gjeld		64 000	48 000
Sum kortsiktig gjeld		73 499	88 203
Sum gjeld		9 404 043	9 357 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 301 136	10 393 451



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 420170

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 664 614
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: PJ EIENDOMSUTVIKLING AS
Forretningsadresse: Halvdan Svartes vei 11
1639 GAMLE FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ronny Jensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 919 664 614
PJ EIENDOMSUTVIKLING AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		490 113	410 981
Sum inntekter		490 113	410 981
Kostnader			
Lønnskostnad	1	0	0
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	61 500	61 507
Annen driftskostnad		199 829	284 565
Sum kostnader		261 329	346 072
Driftsresultat		228 784	64 909
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36	0
Annen finansinntekt		2 590	1 461
Sum finansinntekter		2 626	1 461
Annen rentekostnad		409 021	149 390
Annen finanskostnad		0	106
Sum finanskostnader		409 021	149 496
Netto finans		-406 395	-148 035
Resultat før skattekostnad		-177 611	-83 126
Skattekostnad	3	-39 165	-18 264
Årsresultat		-138 445	-64 862
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital		-138 445	-64 862
Sum overføringer og disponeringer		-138 445	-64 862



Organisasjonsnr: 919 664 614
PJ EIENDOMSUTVIKLING AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 4	10 234 164	10 295 664
Sum varige driftsmidler		10 234 164	10 295 664
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 234 164	10 295 664
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		0	22 941
Andre kortsiktige fordringer		32 324	27 338
Sum fordringer		32 324	50 279
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		34 649	47 509
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 649	47 509
Sum omløpsmidler		66 972	97 787
SUM EIENDELER		10 301 136	10 393 451
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000



Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		867 094	1 005 539
Sum opptjent egenkapital		867 094	1 005 539
Sum egenkapital		897 094	1 035 539
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	3	163 363	202 528
Sum avsetninger for forpliktelses		163 363	202 528
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	7 950 000	7 950 000
Øvrig langsiktig gjeld	4, 5	1 217 181	1 117 181
Sum annen langsiktig gjeld		9 167 181	9 067 181
Sum langsiktig gjeld		9 330 544	9 269 709
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 499	28 219
Betalbar skatt	3	0	11 984
Annen kortsiktig gjeld		64 000	48 000
Sum kortsiktig gjeld		73 499	88 203
Sum gjeld		9 404 043	9 357 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 301 136	10 393 451



Organisasjonsnr: 919 664 614
PJ EIENDOMSUTVIKLING AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt: Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum	Beløp
-----	-------

Note



2

Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

<u>Anskaffelseskost 01.01.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10372549.00	0.00
<u>Anskaffelseskost 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10372549.00	0.00
<u>Samlede av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	138385.00	0.00
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	10234164.00	0.00
<u>Årets av-/nedskrivn.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
	61500.00	0.00

Anskaffelseskost - balanseførte lånekostnader, egentilvirkede anleggsmidler

Goodwill spesifisert for hvert enkelt virksomhetskjøp

Avskrivningsplan for goodwill som er lenger enn fem år - begrunnelse

Mer om varige driftsmidler/immaterielle eiendeler

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>		<u>Beløp</u>



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

4

Gjeld

Gjeld som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt
7000000.00

Gjeld sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler
7950000.00

Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler
10295664.00

Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført

Garantiforpliktelser som er sikret ved pant

Mer om gjeld

Note

5

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



PJ EIENDOMSUTVIKLING AS
919 664 614

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		490 113	410 981
Sum driftsinntekter		490 113	410 981
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	2	-61 500	-61 507
Annen driftskostnad		-199 829	-284 565
Sum driftskostnader		-261 329	-346 072
Driftsresultat		228 784	64 909
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		36	0
Annen finansinntekt		2 590	1 461
Sum finansinntekter		2 626	1 461
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-409 021	-149 390
Annen finanskostnad		0	-106
Sum finanskostnader		-409 021	-149 496
Netto finans		-406 395	-148 035
Resultat før skattekostnad		-177 611	-83 126
Skattekostnad	3	39 165	18 264
Årsresultat		-138 445	-64 862
Overføringer			
Annen egenkapital		-138 445	-64 862
Sum overføringer		-138 445	-64 862



PJ EIENDOMSUTVIKLING AS
919 664 614

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2, 4	10 234 164	10 295 664
Sum varige driftsmidler		10 234 164	10 295 664
Sum anleggsmidler		10 234 164	10 295 664
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	22 941
Andre kortsiktige fordringer		32 324	27 338
Sum fordringer		32 324	50 279
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		34 649	47 509
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		34 649	47 509
Sum omløpsmidler		66 972	97 787
SUM EIENDELER		10 301 136	10 393 451



PJ EIENDOMSUTVIKLING AS
919 664 614

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		867 094	1 005 539
Sum opptjent egenkapital		867 094	1 005 539
Sum egenkapital		897 094	1 035 539
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Utsatt skatt	3	163 363	202 528
Sum avsetning for forpliktelser		163 363	202 528
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4	7 950 000	7 950 000
Øvrig langsiktig gjeld	4, 5	1 217 181	1 117 181
Sum annen langsiktig gjeld		9 167 181	9 067 181
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 499	28 219
Betalbar skatt	3	0	11 984
Annen kortsiktig gjeld		64 000	48 000
Sum kortsiktig gjeld		73 499	88 203
Sum gjeld		9 404 043	9 357 912
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 301 136	10 393 451

Fredrikstad, 06.05.2024

Ronny Jensen
styrets leder

Jon Petter Porsmyr
styremedlem / daglig leder



PJ EIENDOMSUTVIKLING AS
919 664 614

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er fastsatt og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2022 til 2023.

Note 1 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



PJ EIENDOMSUTVIKLING AS
919 664 614

Note 2 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	10 372 549
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	10 372 549
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-138 385
Balanseført verdi per 31.12.	10 234 164
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	61 500

Note 3 - Spesifisering av skatt

Skattekostnad	2023	2022
Betalbar skatt på alminnelig inntekt	0	11 984
+/- Endringer i utsatt skatt/utsatt skattefordel	-39 165	-30 248
Skattekostnad	-39 165	-18 264
Skattepliktig inntekt		
Resultat før skatt	-177 611	-83 126
Permanente forskjeller	-412	106
+/- Endring i midlertidige forskjeller	83 390	137 491
Skattepliktig inntekt	-94 633	54 471
Betalbar skatt i balansen		
Betalbar skatt på årets resultat	0	11 984
Sum betalbar skatt i balansen	0	11 984

Note 4 - Gjeld og garantiforpliktelser

	Beløp
Del av gjelden som forfaller til betaling mer enn fem år etter regnskapsårets slutt	7 000 000
Gjeld som er sikret ved pant eller lignende sikkerhet i eiendeler	7 950 000
Balanseført verdi av pantsatte eiendeler	10 295 664
Summen av garantiforpliktelser som ikke er regnskapsført	0

Note 5 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer, eiere med videre

Det er ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.