
PJ Properties ApS

Amaliegade 13, 3., 1256 København K

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 32 34 45 69

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 25/6 2025

Kasper Pasternak
Jørgensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for PJ Properties ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. juni 2025

Direktion

Kasper Pasternak Jørgensen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PJ Properties ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for PJ Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 25. juni 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Eghoff
statsautoriseret revisor
mne30221

Oliver Svane
statsautoriseret revisor
mne49837

Selskabsoplysninger

Selskabet

PJ Properties ApS
Amaliegade 13, 3.
1256 København K

CVR-nr: 32 34 45 69

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 1. januar 2014

Regnskabsår: 11. regnskabsår

Hjemstedskommune: København

Direktion

Kasper Pasternak Jørgensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		4.069.323	4.483.125
Personaleomkostninger	3	0	-78.421
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-688.851	-558.660
Resultat før finansielle poster		3.380.472	3.846.044
Finansielle indtægter	4	17.933	181.586
Finansielle omkostninger	5	-3.688.056	-3.755.455
Resultat før skat		-289.651	272.175
Skat af årets resultat	6	-45.242	-173.047
Årets resultat		-334.893	99.128

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-334.893	99.128
	-334.893	99.128

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		135.302.757	135.564.622
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.156.124	41.914
Indretning af lejede lokaler		146.163	175.397
Materielle anlægsaktiver	7	136.605.044	135.781.933
 Anlægsaktiver		 136.605.044	 135.781.933
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	302.381
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.852.861
Andre tilgodehavender		468.955	186.961
Udskudt skatteaktiv		15.949	38.080
Periodeafgrænsningsposter		30.573	30.572
Tilgodehavender		515.477	3.410.855
 Likvide beholdninger		 166.368	 138.591
 Omsætningsaktiver		 681.845	 3.549.446
 Aktiver		 137.286.889	 139.331.379

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		28.147.042	8.481.935
Egenkapital		28.272.042	8.606.935
Gæld til realkreditinstitutter		90.857.149	91.449.749
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.378.075	34.885.382
Anden gæld		0	1.674.717
Langfristede gældsforpligtelser	8	106.235.224	128.009.848
Gæld til realkreditinstitutter	8	592.597	585.076
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.539	48.842
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	386.737	0
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		23.096	192.280
Deposita		1.402.533	1.770.725
Anden gæld	8	345.121	117.673
Kortfristede gældsforpligtelser		2.779.623	2.714.596
Gældsforpligtelser		109.014.847	130.724.444
Passiver		137.286.889	139.331.379
Kapitalberedskab	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	8.481.935	8.606.935
Koncerntilskud	0	20.000.000	20.000.000
Årets resultat	0	-334.893	-334.893
Egenkapital 31. december	125.000	28.147.042	28.272.042

Noter til årsregnskabet

1. Kapitalberedskab

Selskabets kortfristede forpligtelser overstiger omsætningsaktiverne pr. 31. december 2024. For at styrke selskabets kapitalberedskab har moderselskabet afgivet en støtteerklæring. Baseret på den modtagne støtteerklæring er det ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab er tilstrækkeligt til at fortsætte driften og afregne sine forpligtelser i takt med, at disse forfalder i løbet af 2025.

Erklæringen er gældende indtil afholdelse af generalforsamlingen for regnskabsåret 2025.

På baggrund heraf aflægges årsrapporten efter principperne om fortsat drift.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme og hermed beslægtet aktivitet

3. Personaleomkostninger

	2024 DKK	2023 DKK
Lønninger	0	77.984
Andre omkostninger til social sikring	0	437
	0	78.421
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

Selskabets medarbejdere består alene af selskabets direktør, som ikke får udbetalt vederlag.

4. Finansielle indtægter

	2024 DKK	2023 DKK
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	181.586
Andre finansielle indtægter	17.933	0
	17.933	181.586

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
5. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.044.824	1.974.555
Andre finansielle omkostninger	1.643.164	1.780.900
Kursreguleringer omkostninger	68	0
	3.688.056	3.755.455

	2024	2023
	DKK	DKK
6. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	23.096	192.280
Årets udskudte skat	22.131	-19.233
Regulering af skat vedrørende tidligere år	15	0
	45.242	173.047

7. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	140.904.297	65.604	292.336
Tilgang i årets løb	251.492	1.260.470	0
Kostpris 31. december	141.155.789	1.326.074	292.336
Ned- og afskrivninger 1. januar	5.339.675	23.690	116.939
Årets afskrivninger	513.357	146.260	29.234
Ned- og afskrivninger 31. december	5.853.032	169.950	146.173
Regnskabsmæssig værdi 31. december	135.302.757	1.156.124	146.163
Afskrives over	100 år	3 år	10 år

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
8. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	88.409.907	89.033.401
Mellem 1 og 5 år	2.447.242	2.416.348
Langfristet del	90.857.149	91.449.749
Inden for 1 år	592.597	585.076
	91.449.746	92.034.825
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	15.378.075	34.885.382
Langfristet del	15.378.075	34.885.382
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	386.737	0
	15.764.812	34.885.382
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	1.674.717
Langfristet del	0	1.674.717
Øvrig kortfristet gæld	345.121	117.673
	345.121	1.792.390
	2024	2023
	DKK	DKK
9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	135.302.755	135.564.622

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	112.533	102.984
Mellem 1 og 5 år	262.578	343.280
	375.111	446.264

Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Pasternak Jørgensen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet en selvskyldnerkaution for søsterselskabet TPR-Group ApS' mellemværende med dets bankforbindelse på TDKK 12.273.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PJ Properties ApS for 2024 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i DKK.

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 selskabet, og aktivets værdi kan 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.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Ved udlejning af fast ejendom indregnes nettoomsætning, når fordele og risici er overgået til lejer, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved udlejningen vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Noter til årsregnskabet

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendoms- og administrationsomkostninger.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske selskaber, hvor moderselskabet har kontrol. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Ejendomme	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år
Indretning af lejede lokaler	10 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Ejendomme	62-70 %
-----------	---------

For øvrige anlægsaktiver er restværdien vurderet til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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