

PJL ApS
Ewaldsvej 41, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 21 20 25 33

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2019.

Preben Jul Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for PJJ 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 8. maj 2019

Direktion

Preben Jul Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i PJJ ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PJJ ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Selskabet har ikke indeholdt og afregnet A-skat og AM-bidrag af hovedaktionærs firmabil. Forholdet kan være ansvarspådragende for ledelsen.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.
- 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Silkeborg, den 8. maj 2019

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Poul Holmboe Borghus
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 21387

Rainer Nielsen
Registreret revisor
MNE-nr. 7510

Selskabsoplysninger

Selskabet	PJL ApS Ewaldsvej 41 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 21 20 25 33 Stiftet: 1. oktober 1998 Hjemsted: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Preben Jul Larsen
Revision	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Hostrupgade 41 8600 Silkeborg
Bankforbindelse	Nordea Bank, Vestergade 13, 8600 Silkeborg
Dattervirksomhed	Drewsensvej 52 ApS i likvidation, Silkeborg
Associerede virksomheder	Virklund ApS, Silkeborg Ny Hattenæs I/S, Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendomme omfatter to boligejendomme.

Der har i regnskabsåret ikke været væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 487.139 kr. mod 615.639 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 194.110 kr. mod 704.862 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statutidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PJJ ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 reklame, administration og bildrift.

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttet virksomhed og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet 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 disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

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

Efter sambeskatningsreglerne hæfter PJJ ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	487.139	615.639
Værdiregulering af investeringsejendomme	325.000	1.340.000
2 Personaleomkostninger	-643.597	-589.227
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-28.875	94.993
Driftsresultat	139.667	1.461.405
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-149.936	-358.103
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	446.875	1.252.264
Andre finansielle indtægter	85.795	78.451
3 Øvrige finansielle omkostninger	-270.431	-1.594.374
Resultat før skat	251.970	839.643
Skat af årets resultat	-57.860	-134.781
Årets resultat	194.110	704.862
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	296.939	227.754
Udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
Overføres til overført resultat	0	371.308
Disponeret fra overført resultat	-210.829	0
Disponeret i alt	194.110	704.862

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	136.125	0
4 Investeringsejendomme	14.450.000	14.125.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.586.125</u>	<u>14.125.000</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	490.109	640.045
6 Kapitalandele i associerede virksomheder	4.063.502	4.016.627
Andre værdipapirer og kapitalandele	552.612	42.396
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.106.223</u>	<u>4.699.068</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.692.348</u>	<u>18.824.068</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	620.913
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	197.244	191.515
Tilgodehavende selskabsskat	97.955	165
Andre tilgodehavender	1.200.000	1.600.000
Periodeafgrænsningsposter	9.308	9.254
Tilgodehavender i alt	<u>1.504.507</u>	<u>2.421.847</u>
Likvide beholdninger	<u>644.949</u>	<u>359.632</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.149.456</u>	<u>2.781.479</u>
Aktiver i alt	<u>21.841.804</u>	<u>21.605.547</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	200.000	200.000
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.511.361	1.614.422
9 Overført resultat	8.681.867	8.492.696
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	108.000	105.800
Egenkapital i alt	10.501.228	10.412.918
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.985.330	1.829.680
Hensatte forpligtelser i alt	1.985.330	1.829.680
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	8.611.078	8.680.425
Deposita	217.913	217.913
Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.828.991	8.898.338
Kortfristet del af langfristet gæld	69.850	68.330
Leverandører af varer og tjenesteydelser	53.265	27.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	242.540	239.403
Anden gæld	160.600	129.878
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	526.255	464.611
Gældsforpligtelser i alt	9.355.246	9.362.949
Passiver i alt	21.841.804	21.605.547
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi ud fra et afkastkrav på 5,00%.		
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	596.409	547.555
Pensioner	23.760	25.740
Andre omkostninger til social sikring	23.428	15.932
	<u>643.597</u>	<u>589.227</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	270.431	1.594.374
	<u>270.431</u>	<u>1.594.374</u>

Noter

	31/12 2018	31/12 2017
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	7.094.180	7.094.180
Kostpris 31. december 2018	7.094.180	7.094.180
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	7.030.820	5.690.820
Årets regulering til dagsværdi	325.000	1.340.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	7.355.820	7.030.820
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	14.450.000	14.125.000

Investeringsejendommene består af to udlejningsejendomme beliggende i Silkeborg centrum. Udlejningsejendommene blev anskaffet i henholdsvis 1999 og 2001. Ejendommene er fuldt udlejede.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflowmodel baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastsat til 5,00%. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2018	125.000	125.000
Kostpris 31. december 2018	125.000	125.000
Opskrivninger 1. januar 2018	515.045	873.148
Årets resultat	-149.936	-358.103
Opskrivninger 31. december 2018	365.109	515.045
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	490.109	640.045

Tilknyttede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Dreowsensvej 52 ApS i likvidation	Silkeborg	100 %

Noter

	31/12 2018	31/12 2017	
6. Kapitalandele i associerede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2018	2.917.250	2.917.250	
Kostpris 31. december 2018	2.917.250	2.917.250	
Opskrivninger 1. januar 2018	1.099.377	513.520	
Årets resultat	380.210	585.857	
Kapitalreguleringer i øvrigt	-333.335	0	
Opskrivninger 31. december 2018	1.146.252	1.099.377	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	4.063.502	4.016.627	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Virklund ApS, Silkeborg	50 %	2.557.876	279.122
Ny Hattenæs I/S, Silkeborg	50 %	5.997.181	481.298
		8.555.057	760.420
7. Virksomhedskapital			
Virksomhedskapital 1. januar 2018		200.000	200.000
		200.000	200.000
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode			
Reserve for opskrivninger 1. januar 2018		1.614.422	1.386.668
Resultatandel		296.939	227.754
Udloddet udbytte		-400.000	0
		1.511.361	1.614.422
9. Overført resultat			
Overført resultat 1. januar 2018		8.492.696	8.121.388
Årets overførte overskud eller underskud		-210.829	371.308
Udloddet udbytte		400.000	0
		8.681.867	8.492.696

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
10. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2018	105.800	103.400
Udloddet udbytte	-105.800	-103.400
Udbytte for regnskabsåret	<u>108.000</u>	<u>105.800</u>
	<u>108.000</u>	<u>105.800</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr 8.680.928, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 14.450.000.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet deltager i Ny Hattenæs I/S og hæfter dermed for den samlede gældsforpligtelse på kr. 5.059.710.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rainer Werner Swart Nielsen

Registreret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:36794923

IP: 92.246.xxx.xxx

2019-06-07 10:53:36Z

NEM ID 

Poul Holmboe Borghus

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:62901741

IP: 92.246.xxx.xxx

2019-06-07 11:37:24Z

NEM ID 

Preben Jul Larsen

Direktør

På vegne af: PJJ ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-309582536345

IP: 188.176.xxx.xxx

2019-06-07 13:05:55Z

NEM ID 

Preben Jul Larsen

Dirigent

På vegne af: PJJ ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-309582536345

IP: 188.176.xxx.xxx

2019-06-07 13:05:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L1VY2-OWQWN-G8YD5-XW2XL-ZU87J-4MNYM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>