



Tlf.: 96 70 18 00
nykoebingm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fårtofts Plads 9
DK-7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 20 22 26 70

P.E.J. EJENDOMSINVEST APS
HEDELUND 28, GLYNGØRE, 7870 ROSLEV
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. maj 2016

Anne Bjerre Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Pengestrømsopgørelse.....	11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	P.E.J. Ejendomsinvest ApS Hedelund 28, Glyngøre 7870 Roslev
	CVR-nr.: 21 28 12 39 Stiftet: 1. august 1998 Hjemsted: Skive Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Flemming Skjalm-Rasmussen, formand Per Bjerre Jespersen Henning Henningsen Poul Erik Jespersen Anne Bjerre Larsen
Direktion	Poul Erik Jespersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fårtofts Plads 9 7900 Nykøbing Mors
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Algade 8 7800 Skive

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for P.E.J. Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glyngøre, den 9. maj 2016

Direktion

Poul Erik Jespersen

Bestyrelse

Flemming Skjalm-Rasmussen
Formand

Per Bjerre Jespersen

Henning Henningsen

Poul Erik Jespersen

Anne Bjerre Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i P.E.J. Ejendomsinvest ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for P.E.J. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing Mors, den 9. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jens Peter Egebjerg Hansen
Statsautoriseret revisor

Morten Hagerup
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i den primære drift er forløbet tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P.E.J. Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden har valgt herudover at følge nedenstående regler for klasse C:

- Pengestrømsopgørelse indgår i årsregnskabet.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder ejendomsudgifter samt afskrivninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder kontoromkostninger iøvrigt.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger og valutakursreguleringer i Eurolån. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedvører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Skat**

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 sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0 %

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for obligationslån svarer til lånets restgæld, beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omregning af fremmed valuta

Gæld i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		272.239	295.838
Administrationsudgifter.....		-27.700	-24.000
DRIFTSRESULTAT		244.539	271.838
Renteindtægter.....		0	31.676
Renteudgifter.....	1	-147.883	-160.219
RESULTAT FØR SKAT		96.656	143.295
Skat af årets resultat.....	2	-19.032	-30.200
ÅRETS RESULTAT		77.624	113.095
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		77.624	113.095
I ALT		77.624	113.095

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Ejendomme.....		6.153.096	6.231.574
Materielle anlægsaktiver.....	3	6.153.096	6.231.574
ANLÆGSAKTIVER.....		6.153.096	6.231.574
Tilgodehavende selskabsskat.....		34.668	0
Tilgodehavender.....		34.668	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		34.668	0
AKTIVER.....		6.187.764	6.231.574
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.153.575	1.075.951
EGENKAPITAL.....	4	1.278.575	1.200.951
Udskudt skat.....		593.200	539.500
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		593.200	539.500
Kreditinstitutter.....		1.272.038	1.470.142
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.272.038	1.470.142
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	207.596	206.180
Gæld til pengeinstitutter.....		1.490.528	1.322.804
Gæld til tilknyttede selskaber.....		1.293.594	1.412.255
Anden gæld.....		52.233	79.742
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.043.951	3.020.981
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.315.989	4.491.123
PASSIVER.....		6.187.764	6.231.574
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2015 kr.	2014 kr.
Årets resultat.....	77.624	113.095
Årets afskrivninger tilbageført.....	178.478	178.478
Skat af årets resultat tilbageført.....	19.032	30.200
Ændring i tilgodehavender.....	0	280.525
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank, skat og udbytte).....	-146.170	-209.714
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITETER.....	128.964	392.584
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-100.000	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-100.000	0
Afdrag på lån.....	-196.688	-208.354
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-196.688	-208.354
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-167.724	184.230
Likvider 1. januar.....	-1.322.804	-1.507.033
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	-1.490.528	-1.322.803
Likvider 31. december specificeres således:		
Gæld til pengeinstitutter.....	-1.490.528	-1.322.803
LIKVIDER, NETTOGÆLD.....	-1.490.528	-1.322.803

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note	
Renteudgifter			1	
Tilknyttede virksomheder.....	53.400	60.400		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	94.483	99.819		
	147.883	160.219		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-34.668	0		
Regulering af udskudt skat.....	53.700	30.200		
	19.032	30.200		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Ejendomme		
Kostpris 1. januar 2015.....		9.436.723		
Tilgang.....		100.000		
Kostpris 31. december 2015.....		9.536.723		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		3.205.149		
Årets afskrivninger		178.478		
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		3.383.627		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		6.153.096		
Egenkapital			4	
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	1.075.951	1.200.951	
Forslag til årets resultatdisponering.....		77.624	77.624	
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	1.153.575	1.278.575	
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
Langfristede gældsforpligtelser				5
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter.....	1.676.322	1.479.634	207.596	425.216
	1.676.322	1.479.634	207.596	425.216

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	6
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>	
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.	
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SBJ Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Udover opført prioritetsgæld er der til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.491 tkr., givet pant 2.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 6.153 tkr.	
Selskabet har afgivet selvskyldner kaution overfor tilknyttede virksomheders mellemværende med pengeinstitut. Mellemværendet udgør pr. 31. december 2015, 932 tkr.	
Medarbejderforhold	8
Der er ingen ansatte i selskabet	