



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
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2018

Jens Peter Egebjerg Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Pengestrømsopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

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	Jens Peter Egebjerg Hansen Per Bjerre Jespersen Henning Henningsen Solveig Bjerre Jespersen Anne Bjerre Larsen
Direktion	Anne Bjerre Larsen
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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glyngøre, den 28. maj 2018

Direktion:

Anne Bjerre Larsen

Bestyrelse:

Jens Peter Egebjerg Hansen

Per Bjerre Jespersen

Henning Henningsen

Solveig Bjerre Jespersen

Anne Bjerre Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i P.E.J. Ejendomsinvest ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for P.E.J. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Nykøbing Mors, den 28. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Hagerup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23294

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udviklingen i den primære drift er forløbet tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		295.612	256.071
Administrationsomkostninger.....		-18.050	-37.848
DRIFTSRESULTAT		277.562	218.223
Indtægter af kapitalandele.....		-6.033	0
Finansielle omkostninger.....	1	-104.475	-130.999
RESULTAT FØR SKAT		167.054	87.224
Skat af årets resultat.....	2	-16.136	-19.189
ÅRETS RESULTAT		150.918	68.035
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		150.918	68.035
I ALT		150.918	68.035

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		5.796.140	5.974.619
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.796.140	5.974.619
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		0	50.000
Finansielle anlægsaktiver.....	4	0	50.000
ANLÆGSAKTIVER.....		5.796.140	6.024.619
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		47.120	142.775
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	12.452
Tilgodehavender.....		47.120	155.227
Kapitalandele tilknyttede virksomheder.....		43.967	0
Værdipapirer.....		43.967	0
Likvider.....		33.390	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		124.477	155.227
AKTIVER.....		5.920.617	6.179.846
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.372.528	1.221.611
EGENKAPITAL.....	5	1.497.528	1.346.611
Hensættelse til udskudt skat.....		634.531	624.841
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		634.531	624.841
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		845.715	1.064.797
Gæld til tilknyttede selskaber.....		1.300.000	1.300.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	2.145.715	2.364.797
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	210.490	207.707
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.484.037
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		60.950	98.664
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.303.150	0
Selskabsskat.....		6.446	0
Anden gæld.....		61.807	53.189
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.642.843	1.843.597
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.788.558	4.208.394
PASSIVER.....		5.920.617	6.179.846
Eventualposter mv.	7		

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2017 kr.	2016 kr.
Årets resultat.....	150.918	68.035
Årets afskrivninger tilbageført.....	178.478	178.478
Resultat af datterselskaber.....	6.033	0
Skat af årets resultat tilbageført.....	16.136	19.189
Betalt selskabsskat.....	12.452	34.668
Ændring i tilgodehavender.....	95.655	-142.775
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank og skat).....	1.274.054	-1.193.975
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	1.733.726	-1.036.380
Køb af finansielle anlægsaktiver.....	0	-50.000
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	0	-50.000
Provenu ved langfristet låneoptagelse.....	0	1.300.000
Afdrag på lån.....	-216.299	-207.131
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-216.299	1.092.869
ÆNDRING I LIKVIDER.....	1.517.427	6.489
Likvider 1. januar.....	-1.484.037	-1.490.526
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	33.390	-1.484.037
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvider.....	33.390	0
Gæld til pengeinstitutter.....	0	-1.484.037
LIKVIDER, INDESTÅENDE.....	33.390	-1.484.037

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	22.229	23.100	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	82.246	107.899	
	104.475	130.999	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	6.446	-12.452	
Regulering af udskudt skat.....	9.690	31.641	
	16.136	19.189	
Materielle anlægsaktiver			3
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....		9.536.723	
Kostpris 31. december 2017.....		9.536.723	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		3.562.105	
Årets afskrivninger		178.478	
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....		3.740.583	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		5.796.140	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2017.....		50.000	
Afgang.....		-50.000	
Kostpris 31. december 2017.....		0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		0	

NOTER

				Note
Egenkapital				5
		Anparts kapital	Overført overskud	
			I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	1.221.610	1.346.610	
Forslag til årets resultatdisponering.....		150.918	150.918	
Egenkapital 31. december 2017.....	125.000	1.372.528	1.497.528	
 Langfristede gældsforpligtelser				6
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt..	1.272.504	1.056.205	210.490	0
Gæld til tilknyttede selskaber.....	1.300.000	1.300.000	0	1.170.000
	2.572.504	2.356.205	210.490	1.170.000
 Eventualposter mv.				7
Hæftelse i sambeskatningen				
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat mv.				
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SBJ Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.				

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P.E.J. Ejendomsinvest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning 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 i øvrigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

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 vedrører regnskabsåret.

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.

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:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil, samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Ved køb af tilknyttede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

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 pengestrømmene 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 samt 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.