



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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. maj 2019

Jens Peter Egebjerg Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	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	Solveig Bjerre Jespersen Jens Peter Egebjerg Hansen Anne Bjerre Larsen Per Bjerre Jespersen Henning Henningsen
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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glyngøre, den 6. maj 2019

Direktion:

Anne Bjerre Larsen

Bestyrelse:

Solveig Bjerre Jespersen

Jens Peter Egebjerg Hansen

Anne Bjerre Larsen

Per Bjerre Jespersen

Henning Henningsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i P.E.J. Ejendomsinvest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for P.E.J. Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 6. maj 2019

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	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		298.367	295.612
Administrationsomkostninger.....		-115.211	-18.050
DRIFTSRESULTAT		183.156	277.562
Indtægter af kapitalandele.....		0	-6.033
Finansielle omkostninger.....	1	-92.055	-104.475
RESULTAT FØR SKAT		91.101	167.054
Skat af årets resultat.....	2	-42.029	-16.136
ÅRETS RESULTAT		49.072	150.918
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		49.072	150.918
I ALT		49.072	150.918

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		5.727.082	5.796.140
Materielle anlægsaktiver.....	3	5.727.082	5.796.140
ANLÆGSAKTIVER.....		5.727.082	5.796.140
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		40.674	47.120
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		11.140	0
Tilgodehavender.....		51.814	47.120
Kapitalandele tilknyttede virksomheder.....		0	43.967
Værdipapirer.....		0	43.967
Likvider.....		31.051	33.390
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		82.865	124.477
AKTIVER.....		5.809.947	5.920.617
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.421.600	1.372.528
EGENKAPITAL.....	4	1.546.600	1.497.528
Hensættelse til udskudt skat.....		687.700	634.531
HENSATTE FORPLIGTELSE		687.700	634.531
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		640.749	845.715
Gæld til tilknyttede selskaber.....		1.300.000	1.300.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.940.749	2.145.715
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	211.230	210.490
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.295	60.950
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.339.508	1.303.150
Selskabsskat.....		0	6.446
Anden gæld.....		55.865	61.807
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.634.898	1.642.843
GÆLDSFORPLIGTELSE		3.575.647	3.788.558
PASSIVER.....		5.809.947	5.920.617
Eventualposter mv.	6		

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2018 kr.	2017 kr.
Årets resultat.....	49.072	150.918
Årets afskrivninger tilbageført.....	180.478	178.478
Resultat af datterselskaber.....	0	6.033
Skat af årets resultat tilbageført.....	42.029	16.136
Betalt selskabsskat.....	-6.446	12.452
Ændring i tilgodehavender.....	6.446	95.655
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. bank og skat).....	-2.239	1.274.054
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	269.340	1.733.726
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-111.420	0
Salg af finansielle anlægsaktiver.....	43.967	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-67.453	0
Afdrag på lån.....	-204.226	-216.299
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-204.226	-216.299
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-2.339	1.517.427
Likvider 1. januar.....	33.390	-1.484.037
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	31.051	33.390
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvider.....	31.051	33.390
LIKVIDER, INDESTÅENDE.....	31.051	33.390

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note		
Finansielle omkostninger			1		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	33.000	22.229			
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	59.055	82.246			
	92.055	104.475			
Skat af årets resultat			2		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-11.140	6.446			
Regulering af udskudt skat.....	53.169	9.690			
	42.029	16.136			
Materielle anlægsaktiver			3		
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2018.....		9.536.723			
Tilgang.....		111.420			
Kostpris 31. december 2018.....		9.648.143			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		3.740.583			
Årets afskrivninger		180.478			
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....		3.921.061			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		5.727.082			
Egenkapital			4		
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt		
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	1.372.528	1.497.528		
Forslag til resultatdisponering.....		49.072	49.072		
Egenkapital 31. december 2018.....	125.000	1.421.600	1.546.600		
Langfristede gældsforpligtelser				5	
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	851.979	211.230	0	1.056.205	210.490
Gæld til tilknyttede selskaber..	1.300.000	0	975.000	1.300.000	0
	2.151.979	211.230	975.000	2.356.205	210.490

NOTER**Note****Eventualposter mv.****6****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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for S.B.J. Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for P.E.J. Ejendomsinvest ApS for 2018 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.

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 %

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettosalgpris 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.

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 acontoskatte.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.