



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nytorv 12, Box 170
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

P.E.J. INVEST APS
KRISTOFFERVEJEN 2, 8400 EBELTOFT
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. maj 2016

Poul Erik Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	P.E.J. Invest ApS Kristoffervej 2 8400 Ebeltoft
	CVR-nr.: 21 66 04 85 Stiftet: 29. marts 1999 Hjemsted: Syddjurs Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Poul Erik Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro
Pengeinstitut	Østjydsk Bank A/S Østergade 6-8 9550 Mariager
Advokat	BECH-BRUUN Værkmestergade 2 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for P.E.J. Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Elsegårde, den 14. marts 2016

Direktion

Poul Erik Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i P.E.J. Invest ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for P.E.J. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. 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 etiske 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold", med hensyn til beskrivelse af virksomhedens forhold vedr. finansiering og fortsat drift. Vi er enige i beskrivelsen og ledelsens valg af regnskabspraksis.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Hobro, den 14. marts 2016

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

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og handelsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende. Resultatet er væsentlig påvirket af nedskrivninger på ejendommene. Ejendommene er nedskrevet til vurderingsrapporter på hver ejendom af EDC Erhverv Danebo.

Ejendommene er indregnet til nettorealiseringsværdi grundet muligt krav om indfrielse af mellemregning på 998 t.kr. til moderselskabet. Selskabet har ikke mulighed for indfrielse af mellemværende, hvorfor selskabets aktiver er opgjort til nettorealiseringsværdi i henhold til mæglervurderinger. Endvidere er gælden i regnskabet opgjort til kursværdi svarende til nettorealiseringsværdi.

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. Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 immaterielle og 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

Generelt

Omsætningen omfatter husleje for de i perioden udlejede lejemål.

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til auto- og maskindrift samt administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter øvrige personaleudgifter.

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører 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 er værdiansat til nettorealiseringsprincippet ud fra vurderingsrapporter fra EDC Erhverv Danebo ultimo 2016.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til kursværdi svarende til nettorealisationsværdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		377.549	677.429
Personaleomkostninger.....	1	-409	0
Af- og nedskrivninger.....		-5.315.146	-69.945
DRIFTSRESULTAT		-4.938.006	607.484
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		8.401	7.155
Andre finansielle indtægter.....	2	161.384	19.059
Andre finansielle omkostninger.....	3	-674.446	-510.043
RESULTAT FØR SKAT		-5.442.667	123.655
Skat af årets resultat.....	4	0	66.624
ÅRETS RESULTAT		-5.442.667	190.279
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-5.442.667	190.279
I ALT		-5.442.667	190.279

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		7.875.000	13.074.014
Materielle anlægsaktiver.....	5	7.875.000	13.074.014
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		19.292	10.891
Finansielle anlægsaktiver.....	6	19.292	10.891
ANLÆGSAKTIVER.....		7.894.292	13.084.905
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		117.451	134.550
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	419.964
Andre tilgodehavender.....		27.977	12.977
Periodeafgrænsningsposter.....		0	6.064
Tilgodehavender.....		145.428	573.555
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		145.428	573.555
AKTIVER.....		8.039.720	13.658.460

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-4.945.247	497.420
EGENKAPITAL.....	7	-4.820.247	622.420
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.438.453	8.837.000
Pantebrev annuitetslån.....		1.034.617	835.000
Deposita.....		164.508	155.700
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	9.637.578	9.827.700
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	327.087	0
Gæld til pengeinstitutter.....		1.581.842	2.882.831
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		34.066	24.648
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		998.417	0
Anden gæld.....		280.977	300.861
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.222.389	3.208.340
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		12.859.967	13.036.040
PASSIVER.....		8.039.720	13.658.460
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Ejerforhold	11		
Usikkerhed ved going concern	12		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Andre personaleomkostninger.....	409	0	
	409	0	
Andre finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	22.453	18.459	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	138.931	600	
	161.384	19.059	
Andre finansielle omkostninger			3
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	674.446	510.043	
	674.446	510.043	
Skat af årets resultat			4
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	-66.624	
	0	-66.624	
Materielle anlægsaktiver			5
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2015.....	13.284.190	12.000	
Tilgang.....	116.131	0	
Kostpris 31. december 2015.....	13.400.321	12.000	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	210.176	12.000	
Nedskrivning.....	5.245.986	0	
Årets afskrivninger	69.159	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	5.525.321	12.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	7.875.000	0	

NOTER

Finansielle anlægsaktiver Note 6

	Kapitalandele i associerede virksomheder
Opskrivninger 1. januar 2015.....	10.891
Årets opskrivninger	6.258
Andre reguleringer.....	2.143
Opskrivninger 31. december 2015.....	19.292
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	19.292

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Hansen & Jensen I/S.....	19.292	6.258	50 %

Egenkapital 7

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	497.420	622.420
Forslag til årets resultatdisponering.....		-5.442.667	-5.442.667
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	-4.945.247	-4.820.247

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser 8

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	8.837.000	8.756.407	317.954	7.004.757
Pantebrev annuitetslån.....	835.000	1.043.750	9.133	820.265
Deposita.....	155.700	164.508	0	164.508
	9.827.700	9.964.665	327.087	7.989.530

Eventualposter mv. 9

Selskabet har afgivet kaution overfor P.E. Jensen Holding ApS, Tømrer- & Snedkerfirma Anders Andersens Eftf. ApS, Tømrer- og Snedkerfirma P.E. Jensen ApS samt Tirstrup Savværk Tømrer- & Snedkerfirma ApS, mellemværende med Østjydsk Bank A/S.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.885 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 6.125 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 5.400 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 7.875 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pantebrev Niels Vinther Erhverv ApS, hovedstol 1.044 tkr. er der oprettet ejerpantebrev i Martin Hansensvej på 1.044 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 1.750 tkr.

Ejerforhold**11**

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartsfortegnelse som eneejer af anpartskapitalen:

P.E. Jensen Holding ApS
Kristoffervej 2, Elsegårde
8400 Ebeltoft

Usikkerhed ved going concern**12**

Årets resultat anses for utilfredsstillende. Resultatet er væsentlig påvirket af nedskrivninger på ejendommene. Ejendommene er nedskrevet til vurderingsrapporter på hver ejendom af EDC Erhverv Danebo.

Ejendommene er indregnet til nettorealiseringsværdi grundet muligt krav om indfrielse af mellemregning på 998 t.kr. til moderselskabet. Selskabet har ikke mulighed for indfrielse af mellemværende, hvorfor selskabets aktiver er opgjort til nettorealiseringsværdi i henhold til mæglervurderinger. Endvidere er gælden i regnskabet opgjort til kursværdi svarende til nettorealiseringsværdi.