



Revision

Statsautoriseret revisor

Steffen Møller Jensen

P.E. Jakobsen Ejendomme ApS

Industriparken 42
4270 Høng

CVR-nr. 25 45 98 06

Årsrapport for 2015
2. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30/05 2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'P.E. Jakobsen', written over a horizontal line.

dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2015	9
Balance 31. december 2015	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for P.E. Jakobsen Ejendomme 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.

Høng, den 22. maj 2016

Direktion:

Poul Erik Jakobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i P.E. Jakobsen Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P.E. Jakobsen Ejendomme 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

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 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.

Kalundborg, den 22. maj 2016

SMJ Revision

statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 26 69 58 64



Steffen Møller Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

P.E. Jakobsen Ejendomme ApS
Industriparken 42
4270 Høng

CVR-nr. 25 45 98 06

Hjemstedskommune: Kalundborg

Direktion

Poul Erik Jakobsen

Revision

SMJ Revision
v/ statsautoriseret revisor Steffen Møller Jensen
Bredgade 39
4400 Kalundborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet har bestået i udlejning og administration af selskabets ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabet er stiftet den 1. december 2013 i forbindelse med anskaffelse af udlejningsejendom. Sammenligningstal for regnskabsåret 2014 omfatter således en periode på 13 måneder.

Årets resultat udgør tkr. 19.

Resultatet og den økonomiske udvikling svarer til forventningerne og betragtes som tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Der forventes et resultat for 2016 på niveau med 2015.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P.E. Jakobsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Nettoindtægten ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen i takt med de perioder, som lejen vedrører.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Skat af årets resultat

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme og andre anlæg, driftsmateriel og inventar værdiansættes til anskaffelsespris og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Anskaffelsespris omfatter købspris og udgifter direkte tilknyttet anskaffelsen.

Afskrivningsgrundlaget, som opgøres som anskaffelsespris reduceret med eventuel scrapværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger og installationer	10 - 50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7 år

Der afskrives ikke på grunde.

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 ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af tab. Hensættelse til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 efter den balanceorienterede gælds metode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

	Note	2015	2013/14
			tkr. (13 mdr.)
Bruttofortjeneste		200.316	206
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		67.927	66
Resultat før finansielle poster		132.389	139
Finansielle omkostninger	1	109.651	96
Resultat før skat		22.738	43
Skat af årets resultat		4.195	9
Årets resultat		18.543	34
Forslag til resultatdisponering:			
Overført resultat		18.543	34
Disponeret		18.543	34

Balance 31. december

Aktiver

	2015	2014
		tkr.
Grunde og bygninger	3.146.883	3.191
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	34.286	41
Materielle anlægsaktiver	3.181.169	3.232
Anlægsaktiver	3.181.169	3.232
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	12.639	5
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	18.136	13
Tilgodehavender	30.775	18
Likvide beholdninger	100.557	79
Omsætningsaktiver	131.332	97
Aktiver	3.312.501	3.330

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
			tkr.
Anpartskapital		80.000	80
Overført resultat		52.678	34
Egenkapital	2	132.678	114
Hensættelse til udskudt skat		31.035	14
Hensatte forpligtelser		31.035	14
Gæld til pengeinstitutter	3	400.159	444
Gæld til realkreditinstitutter	3	1.526.637	1.613
Langfristede gældsforpligtelser		1.926.796	2.057
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		161.355	162
Deposita		99.000	99
Gæld til tilknyttede virksomheder		903.760	854
Anden gæld		57.877	31
Kortfristede gældsforpligtelser		1.221.992	1.145
Gældsforpligtelser		3.148.788	3.201
Passiver		3.312.501	3.330
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualforpligtelser	5		

Noter

	2015	2013/14
1 Finansielle omkostninger		tkr. (13 mdr.)
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	34.800	26
Andre finansielle omkostninger	74.851	70
	109.651	96

2 Egenkapital

	1. januar 2015	Årets bevægelse	Resultat- fordeling	31. december 2015
Anpartskapital	80.000	0	0	80.000
Overført resultat	34.135	0	18.543	52.678
	114.135	0	18.543	132.678

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Afdrag første år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
Gæld til pengeinstitutter	475.603	75.445	400.159	98.380
Gæld til realkreditinstitutter	1.612.548	85.911	1.526.637	1.182.995
	2.088.151	161.355	1.926.795	1.281.374

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut stor tkr. 1.637 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 3.146.

Til sikkerhed for bankgæld stor tkr. 489 er tinglyst ejerpantebrev i selskabets ejendom på nom. tkr. 3.000.

5 Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede skattebeløb fremgår af årsrapporten for P.E. Jakobsen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.