

**P. J. Ejendomsinvest ApS
Stensbjergvej 12
Gierslev
4270 Høng**

CVR-nr: 25 55 03 66

**ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016**

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3/3 2017



Dirigent

HE Revision
Registreret revisions-
anpartsselskab

Strandvej 43, 1.th.
DK-4220 Korsør

Tlf. 58 35 12 10
Fax 58 35 12 05

he@he-revision.dk
www.he-revision.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af det interne årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Internt årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for P. J. Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 3 / 3 2017

Direktion



Philip Jelstrup

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i P. J. Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for P. J. Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Korsør, den 3 / 3 2017

HE Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 29404992



Henrik Eriksen
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

P. J. Ejendomsinvest ApS
Stensbjergvej 12
Gierslev
4270 Høng

E-mail: kontakt@jbs-aps.dk

CVR-nr.: 25 55 03 66
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Kundenr.: 2832

Direktion

Philip Jelstrup

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V

Revisor

HE Revision
Registreret Revisionsanpartsselskab
Strandvej 43, 1. th.
4220 Korsør

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje ejendomme i Slagelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Det interne årsregnskab er udarbejdet til selskabets interne brug.

Det interne årsregnskab er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af ledelsen fastsatte krav til oplysninger og præsentation. Det interne årsregnskab er opstillet med en større specificationsgrad og indeholder specifikationer, der ikke er medtaget i selskabets årsrapport. Opstillingsformen opfylder således ikke årsregnskabsloven fuldt ud.

Det interne årsregnskab udarbejdes efter samme regnskabsprincipper som selskabets årsregnskab. De to regnskaber udviser samme resultat for regnskabsåret og samme egenkapital på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis beskrives i selskabets årsregnskab for året således:

GENERELT

Årsregnskabet for P. J. Ejendomsinvest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

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 administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016 kr.	2015 tkr.
1 Lejeindtægter af investeringsejendomme	782.849	804
2 Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-77.770	-158
3 Andre eksterne omkostninger	-9.750	-59
BRUTTORESULTAT	695.329	587
4 Personaleomkostninger	10.579	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	705.908	587
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	116.000	420
DRIFTSRESULTAT	821.908	1.007
5 Andre finansielle omkostninger	-239.459	-213
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	582.449	794
6 Skat af årets resultat	-132.110	-180
ÅRETS RESULTAT	450.339	614
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	450.339	614
DISPONERET I ALT	450.339	614

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger	9.463.000	9.347
Materielle anlægsaktiver	9.463.000	9.347
ANLÆGSAKTIVER	9.463.000	9.347
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	176.875	52
Tilgodehavender	176.875	52
7 Likvide beholdninger	232.826	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	409.701	52
AKTIVER	9.872.701	9.399

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016 kr.	2015 tkr.
Virksomhedskapital	80.000	80
Overført resultat	1.236.748	787
8 EGENKAPITAL	1.316.748	867
Hensættelse til udskudt skat	117.881	92
HENSATTE FORPLIGTELSER	117.881	92
Prioritetsgæld	4.919.812	4.986
Deposita	178.408	178
9 Langfristede gældsforpligtelser	5.098.220	5.164
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	65.662	65
Kreditinstitutter	0	1.983
10 Leverandører af varer og tjenesteydelser	81.726	44
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.727.650	1.054
11 Selskabsskat	10.590	88
12 Anden gæld	454.224	42
Kortfristede gældsforpligtelser	3.339.852	3.276
GÆLDSFORPLIGTELSER	8.438.072	8.440
PASSIVER	9.872.701	9.399
13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.
1 Lejeindtægter af investeringsejendomme		
Lejeindtægter	747.716	770
Opkrævede driftsudgifter	35.133	34
Lejeindtægter af investeringsejendomme i alt	782.849	804
2 Investeringsejendommenes driftsomkostninger		
Ejendomsskat	25.087	25
Forsikring	12.778	20
Renovation	1.966	2
Trappevask og vicevært	0	4
VVS	25.117	64
Tømrer	0	8
Låsesmed og nøgler	-670	2
Elektriker	2.015	5
Maler	0	17
Elektricitet	3.125	7
Glatførebekæmpelse	4.800	4
Udearealer	3.552	0
Investeringsejendommenes driftsomkostninger i alt	77.770	158
3 Andre eksterne omkostninger		
Øvrige personaleomkostninger		
Databehandling, løn	2.149	0
	2.149	0
Administrationsomkostninger		
Kontorartikler/tryksager	300	0
Revisorhonorar	0	6
Advokathonorar	0	3
Rådgivning og administration	2.880	22
Forsikringer	1.597	0
Kontingenter	2.824	28
	7.601	59
Andre eksterne omkostninger i alt	9.750	59

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.
4 Personalemkostninger		
Antal personer beskæftiget	2	0
Lønninger	-150.297	0
Pensioner	113.913	0
Andre omkostninger til social sikring	25.805	0
	<u>-10.579</u>	<u>0</u>
5 Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	25.061	91
Garantiprovision	75.545	0
Gebyrer mv.	500	7
Renter, kreditorer	7.387	0
Renter, ej skattemæssigt fradrag	18.059	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	112.907	115
Andre finansielle omkostninger i alt	<u>239.459</u>	<u>213</u>
6 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	106.590	88
Regulering af udskudt skat	25.520	92
Skat af årets resultat i alt	<u>132.110</u>	<u>180</u>
7 Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter	232.826	0
Likvide beholdninger i alt	<u>232.826</u>	<u>0</u>

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo	
8 Egenkapital				
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000	
Overført resultat	786.409	450.339	1.236.748	
	<u>866.409</u>	<u>450.339</u>	<u>1.316.748</u>	
	Restgæld 31/12 2016	Dagsværdi 31/12 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
9 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	5.036.322	4.985.474	65.662	4.706.544
Deposita	178.408	178.408	0	0
	<u>5.214.730</u>	<u>5.163.882</u>	<u>65.662</u>	<u>4.706.544</u>
			2016 kr.	2015 tkr.
10 Leverandører af varer og tjenesteydelser				
Revisorhonorar			10.000	10
Varmeregnskab			71.726	34
Leverandører af varer og tjenesteydelser i alt			<u>81.726</u>	<u>44</u>
11 Selskabsskat				
Selskabsskat, primo			87.984	56
Skat af årets resultat			106.590	88
Sambeskatningsbidrag			-87.984	-56
Betalt ordinær acontoskat			-96.000	0
Selskabsskat i alt			<u>10.590</u>	<u>88</u>

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.
12 Anden gæld		
Moms og afgifter	246.994	42
Skyldig A-skat	495.417	0
Skyldig ATP	1.704	0
Skyldigt AM-bidrag	101.448	0
Betalt A-skat m.v.	-562.391	0
Skyldige øvrige bidrag	1.706	0
Afsat skyldig feriepengeforpligtelse	159.119	0
Andre skyldige omkostninger	10.227	0
	<hr/>	<hr/>
Anden gæld i alt	454.224	42
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

13 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2016 823.474 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der i selskabets ejendomme, som i årsregnskabet er indregnet med kr. 9.463.000, tinglyst ejerpantebreve med kr. 7.285.000. Dertil har kreditforeningen pant for restgælden.