

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

**CVR-nr: 25 55 03 66**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2017**

**(4. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/3 2018

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 årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Høng, den 25 / 3 2018

### 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 2017 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 25/3 2018

HE Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 29404992



Henrik Eriksen  
Registreret revisor  
mne16345

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

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

E-mail: kontakt@jbs-aps.dk

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

**Direktion**

Philip Jelstrup

**Pengeinstitut**

Sparekassen Kronjylland  
Bredegade 3C  
4200 Slagelse

**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

### GENERELT

Årsregnskabet for P. J. Ejendomsinvest ApS for 2017 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.

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

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

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

### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes 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.

### **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 finansiel 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 deklareres.

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

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 nettorealisationsværdi.

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.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2017

	2017 kr.	2016 tkr.
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>623.141</b>	<b>696</b>
1 Personaleomkostninger	-383.346	11
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>239.795</b>	<b>707</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	261.392	116
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>501.187</b>	<b>823</b>
Andre finansielle omkostninger	-186.528	-240
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>314.659</b>	<b>583</b>
Skat af årets resultat	-80.210	-133
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>234.449</b>	<b>450</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	234.449	450
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>234.449</b>	<b>450</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
AKTIVER

	2017 kr.	2016 tkr.
2 Grunde og bygninger	10.026.000	9.463
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.026.000</b>	<b>9.463</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>10.026.000</b>	<b>9.463</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	76.273	177
<b>Tilgodehavender</b>	<b>76.273</b>	<b>177</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>56.421</b>	<b>233</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>132.694</b>	<b>410</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>10.158.694</b>	<b>9.873</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017 kr.	2016 tkr.
Virksomhedskapital	80.000	80
Overført resultat	1.471.197	1.236
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>1.551.197</b>	<b>1.316</b>
Hensættelse til udskudt skat	175.387	118
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>175.387</b>	<b>118</b>
Prioritetsgæld	4.706.885	4.919
Deposita	178.409	179
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.885.294</b>	<b>5.098</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	212.584	66
Leverandører af varer og tjenesteydelser	289.502	82
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.466.635	2.728
Selskabsskat	22.704	11
Anden gæld	555.391	454
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.546.816</b>	<b>3.341</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>8.432.110</b>	<b>8.439</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>10.158.694</b>	<b>9.873</b>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	
<b>1 Personalemkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget	2	2	
Lønninger	252.817	-151	
Pensioner	116.304	114	
Andre omkostninger til social sikring	14.225	26	
	<u><b>383.346</b></u>	<u><b>-11</b></u>	
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger	
Kostpris, primo		8.927.175	
Tilgang i årets løb		301.608	
		<u>9.228.783</u>	
Kostpris 31. december 2017			
Opskrivninger, primo		535.825	
Årets opskrivninger		261.392	
		<u>797.217</u>	
Opskrivninger 31. december 2017			
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>10.026.000</b></u>	
<b>3 Egenkapital</b>	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	80.000	0	80.000
Overført resultat	1.236.748	234.449	1.471.197
	<u><b>1.316.748</b></u>	<u><b>234.449</b></u>	<u><b>1.551.197</b></u>

NOTER

2017	2016
kr.	tkr.

**4 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 2017 283.835 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Som sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der i selskabets ejendomme, som i årsregnskabet er indregnet med kr. 10.026.000, tinglyst ejerpantebreve med kr. 7.285.000. Dertil har kreditforeningen pant for restgælden.