

## **PJ Ejendomme ApS**

Søbuen 68  
3400 Hillerød

CVR-nr. 28334435

## **Årsrapport for 2015**

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

---

Jesper Følbæk Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

**Virksomheden**

PJ Ejendomme ApS  
Søbuen 68  
3400 Hillerød

CVR-nr.

28334435

Stiftelsesdato

27. januar 2005

Hjemsted

Hillerød

Regnskabsår

1. januar 2015 - 31. december 2015

**Direktion**

Jesper Følbæk Nielsen, Direktør

**Revisor**

Døssing & Partnere, Revisionsinteressentskab  
Trollesminde Kontorpark  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød  
CVR-nr.: 54879911

**Pengeinstitut**

Handelsbanken

## **Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for PJ 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 18. marts 2016

### **Direktion**

Jesper Følbæk Nielsen  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i PJ Ejendomme ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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.

### 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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 udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hillerød, den 18. marts 2016

**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer*  
**CVR-nr. 54879911**

Carsten Bjørn Nielsen  
Statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 67.746, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 4.444.791, og en egenkapital på kr. 291.069.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for PJ Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at



## Anvendt regnskabspraksis

blive taget i brug.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til nominelle restgæld eller amortiseret kostpris, hvis denne afviger væsentligt herfra.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>204.590</b>	<b>201.311</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-18.000	-18.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>186.590</b>	<b>183.311</b>
Andre finansielle indtægter		0	5.860
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-50.148	-46.695
Andre finansielle omkostninger		-48.526	-59.361
<b>Resultat før skat</b>		<b>87.916</b>	<b>83.115</b>
Skat af årets resultat		-20.170	-19.751
<b>Årets resultat</b>		<b>67.746</b>	<b>63.364</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		-28.277	-91.641
Årets resultat		67.746	63.364
<b>Til disposition</b>		<b>39.469</b>	<b>-28.277</b>
<b>Fordeling af resultat</b>			
Overført resultat		39.469	-28.277
<b>Fordelt</b>		<b>39.469</b>	<b>-28.277</b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.426.999	4.444.999
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.426.999</b>	<b>4.444.999</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.426.999</b>	<b>4.444.999</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>17.792</b>	<b>12.218</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>17.792</b>	<b>12.218</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.444.791</b>	<b>4.457.217</b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015	2014
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		126.600	126.600
Overført resultat		39.469	-28.277
<b>Egenkapital</b>	1	<b>291.069</b>	<b>223.323</b>
Hensættelser til udskudt skat		17.336	22.264
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>17.336</b>	<b>22.264</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.461.548	3.531.792
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>3.461.548</b>	<b>3.531.792</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		68.000	65.600
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	6.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		163.836	164.997
Selskabsskat		26.002	26.191
Anden gæld		67.000	66.850
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		350.000	350.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>674.838</b>	<b>679.838</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.136.386</b>	<b>4.211.630</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.444.791</b>	<b>4.457.217</b>
Nærtstående parter	5		
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedstillelser og pantsætninger	4		

## Noter

### 1. Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital primo	125.000	126.600	-28.277	223.323
Forslag til årets resultatdisponering			67.746	67.746
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>126.600</b>	<b>39.469</b>	<b>291.069</b>

Virksomhedskapitalen består af nominelt kr. 125.000 anparter á kr. 1.000 eller multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.461.548	68.000	2.294.228
	<b>3.461.548</b>	<b>68.000</b>	<b>2.294.228</b>

### 3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Følbæk Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Endvidere kan senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har sammen med de øvrige koncernselskaber indgået en renteswapaftale i DKK, som pr. 31. december 2015 udviser en negativ markedsværdi på t.kr. 797 og udløber i 2025.

Renteswapaftalen er indgået med henblik på at sikre en væsentlig del af gælden på et renteniveau, som i perioden er fastlagt til et gennemsnit på 2,85 %.

Renteswapen er indgået således, at den følger afdragsprofilen på lånene.

Den negative værdi er optaget i moderselskabets balance som bankgæld.

Der er stillet sikkerhed i form af ejerpantebrev på kr. 700.000 for selskabets engagement med pengeinstitut.

### 5. Nærtstående parter

Selskabet indgår i koncernregnskabsaflæggelsen for Følbæk Holding ApS, CVR.nr. 27658968.