

ACCOUNTA

## Projektejendomme ApS

### Årsrapport 2015

CVR.Nr. 29 31 53 96

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 19.maj 2016.

---

Jacob L. Christoffersen

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 16

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Projektejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 19. maj 2016

### Direktion:

Jacob L. Christoffersen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

### **Til kapitalejerne i Projektejendomme ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Projektejendomme 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.

Fortsættes

## Den uafhængige revisors erklæringer, fortsat

### Konklusion

Baseret på 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.

### Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Næstved, den 19. maj 2016

*Accounta*

*Statsautoriseret revisionsanpartsselskab*

Ivan Kjeldsen  
statsautoriseret revisor

CVR.Nr. 30 61 37 91

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Projektejendomme ApS  
Marskvej 27  
4700 Næstved

CVR-nr.: 29 31 53 96

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Jacob L. Christoffersen

### Revisor

Accounta  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Slagelsevej 25A  
4700 Næstved

### Bankforbindelse

Møns Bank  
Vinhusgade 2  
4700 Næstved

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

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

Resultatet i året svarer til forventningerne og er tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med dansk regnskabspraksis i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år. Sammenligningstallene omfatter en periode på 18 måneder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis er beskrevet nedenfor.

### 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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Indtægtskriteriet er faktureringsprincippet, herunder lejeindtægt i henhold indgåede lejeaftaler.



## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Bruttoresultat

I bruttoresultat er sammendraget regnskabsposterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger, omkostninger til vedligeholdelse og andre eksterne omkostninger, som omfatter omkostninger til distribution, salg, administration og tab på debitorer mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

I resultatopgørelsen indregnes op- eller nedregulering af regnskabsmæssig værdi af investeringsejendomme, som måles til dagsværdi.

I resultatopgørelsen indregnes ligeledes op- eller nedregulering af regnskabsmæssig værdi af gæld i investeringsejendomme, som måles til nettorealisationseværdi.

### 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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skatter

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.

Danske koncernvirksomheder sambeskattes med det danske moderselskab. Den danske selskabskat fordeles mellem de sambeskattede 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå et afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere den regnskabsmæssige værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

## **Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

### **Materielle anlægsaktiver, fortsat**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider, som for andre anlæg, driftsmateriel og inventar udgør 3 - 5 år.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives efter en individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 er 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 23,5 %.

## **Anvendt regnskabspraksis, fortsat**

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Koncernregnskab**

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, idet koncernen som helhed ikke overstiger størrelsesgrænserne, jf. årsregnskabsloven § 110.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.601.278</b>	<b>2.499.683</b>
1 Personaleomkostninger	-291.620	-366.773
Resultat før af- og nedskrivninger	<b>2.309.658</b>	<b>2.132.910</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-28.019	-28.019
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	11.777.481	656.125
Dagsværdiregulering af øvrige investeringsaktiver	61.946	-113.747
	14.121.066	2.647.269
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	80.618	1.938.998
4 Andre finansielle indtægter	83.674	209.906
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-265.212
5 Andre finansielle omkostninger	-1.516.688	-1.753.838
Resultat før skat	12.768.670	2.777.123
6 Skat af årets resultat	-2.841.991	-210.916
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>9.926.679</b>	<b>2.566.207</b>

## Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.938.998	1.938.998
Overført resultat	7.987.681	627.209
Disponeret i alt	<b>9.926.679</b>	<b>2.566.207</b>

## Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	Kr.	Kr.
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
2 Investeringsejendomme	81.376.367	50.100.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	294.046	51.072
	<b>81.670.413</b>	<b>50.151.072</b>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.317.344	7.236.726
Andre tilgodehavender	2.240.000	2.240.000
	<b>9.557.344</b>	<b>9.476.726</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		
	<b>91.227.757</b>	<b>59.627.798</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
Andre tilgodehavender	234.636	2.190.395
	<b>234.636</b>	<b>2.190.395</b>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		
Likvide beholdninger	466.076	168.003
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		
	<b>700.712</b>	<b>2.358.398</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		
	<b>91.928.469</b>	<b>61.986.196</b>

## Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	Kr.	Kr.
<b>EGENKAPITAL</b>		
7 Selskabskapital	125.000	125.000
7 Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	7.196.725	7.196.725
7 Overført resultat	25.437.247	15.510.568
	<b>32.758.972</b>	<b>22.832.293</b>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		
6 Udskudt skat	5.143.326	2.538.652
	<b>5.143.326</b>	<b>2.538.652</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	44.758.285	22.727.238
Kreditinstitutter i øvrigt	0	8.245.269
	<b>44.758.285</b>	<b>30.972.507</b>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	495.000	380.948
Gæld til kreditinstitutter	2.431.723	1.575.128
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.625.942	780.645
Leverandører af varer og tjenesteydelser	177.872	144.781
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.202.518	1.791.097
6 Selskabsskat	330.899	93.582
Anden gæld	1.003.932	876.563
	<b>9.267.886</b>	<b>5.642.744</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		
	<b>54.026.171</b>	<b>36.615.251</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		
<b>PASSIVER I ALT</b>		
	<b>91.928.469</b>	<b>61.986.196</b>
4 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter mv.		

## Noter

	<b>2015</b>	<b>1/7 2013 - 31/12 2014</b>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	119.280	187.431
Andre omkostninger til social sikring	3.027	6.350
Personalemkostninger i øvrigt	169.313	172.992
	<u>291.620</u>	<u>366.773</u>
 Beskæftigede funktionærer og timelønnede	 <u>1</u>	 <u>1</u>
 <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015	36.926.091	113.291
Tilgang	19.498.886	270.953
	<u>56.424.977</u>	<u>384.244</u>
Kostpris 31. december 2015	56.424.977	384.244
Dagsværdireguleringer 1. januar 2015	13.173.909	0
Årets dagsværdiregulering	11.777.481	0
	<u>24.951.390</u>	<u>0</u>
Akkumulerede dagsværdireguleringer 31. december 2015	24.951.390	0
Akkumulerede af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	62.219
Akkumulerede afskrivninger på årets afgang	0	0
Årets afskrivninger	0	28.019
	<u>0</u>	<u>28.019</u>
Akkumulerede af- og nedskrivninger 31. december 2015	0	90.238
	<u>0</u>	<u>90.238</u>
 Bogført værdi pr. 31. december 2015	 <u>81.376.367</u>	 <u>294.006</u>

## Noter, fortsat

### 3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	<u>2015</u>
Kostpris 1. januar 2015	40.001
Bevægelser	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	.....40.001
Værdireguleringer 1. januar 2015	7.196.725
Andel af årets resultat	<u>0</u>
Akkumulerede værdireguleringer 31. december 2015	.....7.196.725
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015	<u>7.236.726</u>

Hovedtallene for selskaberne pr. 31. december 2015

	<u>Resultat</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Regnskabs-</u>
	<u>2015</u>	<u>pr. 31.12.2015</u>		<u>mæssig værdi</u>
Projektejerlejligheder ApS, Næstved	80.618	7.317.344	100%	7.317.344

### 4. Andre finansielle indtægter

Heri indgår renter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>31.677</u>
---	----------	---------------

### 5. Andre finansielle omkostninger

Heri indgår renter til tilknyttede virksomheder	<u>97.910</u>	<u>71.302</u>
---	---------------	---------------

### 6. Skat af årets resultat

	<u>2015</u>	<u>2013/14</u>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	237.317	93.582
Regulering af udskudt skat	<u>2.604.674</u>	<u>117.334</u>
	<u>2.841.991</u>	<u>210.916</u>



## Noter, fortsat

### 7. Egenkapital

	Anparts- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I ALT
Egenkapital 30. juni 2012	125.000	130.910	4.838.098	5.094.008
Nettoeffekt af ændring i anvendt regnskabspraksis		4.799.674	10.000.546	14.800.220
Resultat 2012/13		327.143	44.715	371.858
Egenkapital 30. juni 2013	125.000	5.257.727	14.883.359	20.266.086
Resultat 2013/14		1.938.998	627.209	2.566.207
Egenkapital 31. december 2014	125.000	7.196.725	15.510.568	22.832.293
Årets resultat		1.938.998	7.987.681	9.926.679
Egenkapital 31. december 2015	125.000	9.135.723	23.498.249	32.758.972

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen de seneste 5 år.

### 8. Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag 2016	31/12 2015	31/12 2014
Gæld til realkreditinstitutter	495.000	45.253.285	23.108.186
Kreditinstitutter i øvrigt	-	-	8.245.269
I alt	495.000	45.253.285	31.353.455

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 45.253 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 81.376 tkr.

## **Noter, fortsat**

### **10. Eventualposter mv.**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med øvrige selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for skat af koncernes sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.