

---

# ***P.J. Ejendomme, Billund ApS***

Nimbusvej 9, 7190 Billund

## **Årsrapport for 2015**

---

CVR-nr. 30 19 71 86

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/6 2016.

Per Jensen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for P.J. Ejendomme, Billund ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 23. juni 2016

**Direktion**

Per Jensen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i P.J. Ejendomme, Billund ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for P.J. Ejendomme, Billund ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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

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

Trekantområdet, den 23. juni 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten Elbæk Jensen  
statsautoriseret revisor

Jørn Jørgensen  
registreret revisor

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

P.J. Ejendomme, Billund ApS  
Nimbusvej 9  
7190 Billund

CVR-nr.: 30 19 71 86  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Billund

**Direktion**

Per Jensen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i regnskabsåret været udlejning af erhvervsejendom.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 207.281, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 1.876.602.

## Kapitalberedskabet

Selskabet er afhængigt af støtte i form af likviditet fra et af selskabets søsterselskaber, et selskab ejet af samme ultimative kapitalejere. Dette selskab har afgivet støtteerklæring til sikring af, at P.J. Ejendomme ApS frem til 31. december 2016 vil være i stand til at betale renter og afdrag til kreditinstitutter. Gælden til kreditinstitutter inklusive finansielle instrumenter udgør pr. 31. december 2015 DKK 10.243.275.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.693.089</b>	<b>1.821.526</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-497.222</u>	<u>-497.222</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.195.867</b>	<b>1.324.304</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-953.412</u>	<u>-1.029.827</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>242.455</b>	<b>294.477</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-35.174</u>	<u>-80.316</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>207.281</u></b>	<b><u>214.161</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>207.281</u>	<u>214.161</u>
		<b><u>207.281</u></b>	<b><u>214.161</u></b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bygninger		14.005.556	14.502.778
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>14.005.556</b>	<b>14.502.778</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.005.556</b>	<b>14.502.778</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		152.973	0
Selskabsskat		39.507	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>192.480</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>192.480</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.198.036</b>	<b>14.502.778</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.663.867	1.663.867
Overført resultat		87.735	-319.591
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>1.876.602</b>	<b>1.469.276</b>
Hensættelse til udskudt skat		408.366	277.262
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>408.366</b>	<b>277.262</b>
Kreditinstitutter		7.695.696	8.881.910
Anden gæld		270.000	270.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>7.965.696</b>	<b>9.151.910</b>
Kreditinstitutter	4	1.764.787	1.812.636
Gæld til tilknyttede virksomheder		712.552	264.362
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		115.416	2.052
Anden gæld		1.354.617	1.525.280
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.947.372</b>	<b>3.604.330</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.913.068</b>	<b>12.756.240</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.198.036</b>	<b>14.502.778</b>
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabet er afhængigt af støtte i form af likviditet fra et af selskabets søsterselskaber, et selskab ejet af samme ultimative kapitalejere. Dette selskab har afgivet støtteerklæring til sikring af, at P.J. Ejendomme ApS frem til 31. december 2016 vil være i stand til at betale renter og afdrag til kreditinstitutter. Gælden til kreditinstitutter inklusive finansielle instrumenter udgør pr. 31. december 2015 DKK 10.243.275.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	6.940	0
Andre finansielle omkostninger	<u>946.472</u>	<u>1.029.827</u>
	<b><u>953.412</u></b>	<b><u>1.029.827</u></b>

## 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Bygninger</u> DKK
Kostpris 1. januar	<u>14.914.085</u>
Kostpris 31. december	<u>14.914.085</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>2.133.163</u>
Opskrivninger 31. december	<u>2.133.163</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.544.470
Årets afskrivninger	<u>497.222</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>3.041.692</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>14.005.556</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.457.184	5.321.910
Mellem 1 og 5 år	3.238.512	3.560.000
Langfristet del	<u>7.695.696</u>	<u>8.881.910</u>
Inden for 1 år	1.188.488	1.191.388
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	576.299	621.248
Kortfristet del	<u>1.764.787</u>	<u>1.812.636</u>
	<b><u>9.460.483</u></b>	<b><u>10.694.546</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	270.000	270.000
Langfristet del	<u>270.000</u>	<u>270.000</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	1.354.617	1.525.280
	<b><u>1.624.617</u></b>	<b><u>1.795.280</u></b>

## 5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-39.507	0
Årets udskudte skat	146.748	81.420
Regulering af udskudt skat tidligere år	-15.644	0
	<b><u>91.597</u></b>	<b><u>81.420</u></b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	35.174	80.316
Skat af egenkapitalbevægelser	56.423	1.104
	<b><u>91.597</u></b>	<b><u>81.420</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for op- skrivninger DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	1.663.867	-319.591	1.469.276
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	0	1.039.260	1.039.260
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-782.792	-782.792
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-56.423	-56.423
Årets resultat	0	0	207.281	207.281
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>1.663.867</b>	<b>87.735</b>	<b>1.876.602</b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Leje- og leasingkontrakter

Lejeforpligtelser, uopsigelighedsperiode 12 mdr.	54.900	45.750
--	--------	--------

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	14.005.556	14.502.778
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.300, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	14.005.556	14.502.778
---	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens indkomst m.v. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabetsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet kautionerer for Air Support A/S og Per Jensen Holding, Billund ApS' gæld til Den Jyske Sparekasse.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for P.J. Ejendomme, Billund ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

## **Regnskabspraksis**

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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 100% ejede danske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

## Regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 35 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

#### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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.



# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.