

**PEP Ejendomme ApS**

Fonnesbechsgade 19A, 7400 Herning

CVR-nr. 30 51 19 56

**Årsrapport for 2018**

13. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. marts 2019

---

Jesper Tangsholm Laursen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for PEP Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 5. marts 2019

### Direktionen

Jesper Tangsholm Laursen

Jorge Vestergaard Gama Østerby

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i PEP Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PEP Ejendomme ApS for regnskabsåret 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Herning, den 05. marts 2019

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183

Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	PEP Ejendomme ApS Fonnesbechsgade 19A 7400 Herning
	CVR-nr.: 30 51 19 56
	Stiftet: 29. juni 2007
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktionen</b>	Jesper Tangsholm Laursen Jorge Vestergaard Gama Østerby
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>371.581</b>	<b>349.733</b>
Personaleomkostninger	1	0	-168.502
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-11.710
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>371.581</b>	<b>169.521</b>
Andre finansielle indtægter		50	0
Andre finansielle omkostninger		-103.812	-28.844
<b>Resultat før skat</b>		<b>267.819</b>	<b>140.678</b>
Skat af årets resultat	2	-58.904	-119.796
<b>Årets resultat</b>		<b>208.915</b>	<b>20.882</b>
Der foreslås fordelt således:			
Udbytte for regnskabsåret		0	2.654.402
Overført resultat		208.915	-2.633.520
		<b>208.915</b>	<b>20.882</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2018	2017
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	5.000.000	5.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	67.812
<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>67.812</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.356</b>	<b>2.164.607</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.356</b>	<b>2.232.419</b>
<b>Aktiver</b>	<b>5.001.356</b>	<b>7.232.419</b>

### Passiver

Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	517.915	309.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	2.654.402
<b>Egenkapital</b>	<b>642.915</b>	<b>3.088.402</b>
Hensættelse til udskudt skat	4 912.487	904.975
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>912.487</b>	<b>904.975</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2.676.893	2.713.499
Anden gæld	211.412	211.412
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5 2.888.305</b>	<b>2.924.911</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	130.135	253.191
Selskabsskat	51.392	0
Anden gæld	376.122	60.940
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>557.649</b>	<b>314.131</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>3.445.954</b>	<b>3.239.042</b>
<b>Passiver</b>	<b>5.001.356</b>	<b>7.232.419</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>	

## Noter til årsrapporten

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	164.053
Andre omkostninger til social sikring	0	4.448
	<u>0</u>	<u>168.502</u>
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	51.392	25.564
Regulering af udskudt skat	7.512	94.232
	<u>58.904</u>	<u>119.796</u>

### 3 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	309.000	2.654.402	3.088.402
Betalt udbytte	0	0	-2.654.402	-2.654.402
Årets resultat	<u>0</u>	<u>208.915</u>	<u>0</u>	<u>208.915</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>517.915</u>	<u>0</u>	<u>642.915</u>

### 4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 2.198.626 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.870.925, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 5.000.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 450.000, der giver pant i ovenstående investeringsejendom.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for PEP Ejendomme ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 regnskabspost nedenfor.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og sociale omkostninger mv.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Herning, som er anskaffet i år 2007. Ejendommen er udelukkende erhvervslejemål.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Udlejningsejendom

5-6 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

## Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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