

---

# ***PKJ Ejendomme ApS***

Vejløvej 59D, Vejlø, 4700 Næstved

## Årsrapport for 2015

---

CVR-nr. 33 06 01 65

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 9 /5 2016

Poul Kristian Jeppesen  
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 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for PKJ Ejendomme 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.

Næstved, den 9. maj 2016

## Direktion

Poul Kristian Jeppesen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i PKJ Ejendomme ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PKJ Ejendomme 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.

## 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.

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

Næstved, den 9. maj 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Morten K. Nielsen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

PKJ Ejendomme ApS  
Vejløvej 59D  
Vejlø  
4700 Næstved

CVR-nr.: 33 06 01 65  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Næstved

### Direktion

Poul Kristian Jeppesen

### Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Toldbuen 1  
4700 Næstved

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for PKJ Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Hovedaktivitet

Udlejning af ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 770.426, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 11.325.576.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## 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>1.630.335</b>	<b>1.697.487</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-475.110	-475.110
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.155.225</b>	<b>1.222.377</b>
Finansielle indtægter	2	454	3.986
Finansielle omkostninger	3	-216.968	-268.862
<b>Resultat før skat</b>		<b>938.711</b>	<b>957.501</b>
Skat af årets resultat	4	-168.285	-304.111
<b>Årets resultat</b>		<b>770.426</b>	<b>653.390</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	770.426	653.390
	<b>770.426</b>	<b>653.390</b>



## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		21.397.789	21.859.789
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		24.036	37.146
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>21.421.825</b>	<b>21.896.935</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>21.421.825</b>	<b>21.896.935</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>333.649</b>	<b>160.704</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>333.649</b>	<b>160.704</b>
<b>Aktiver</b>		<b>21.755.474</b>	<b>22.057.639</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		11.200.576	10.430.150
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>11.325.576</b>	<b>10.555.150</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	4.262.039	4.402.544
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.262.039</b>	<b>4.402.544</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		93.583	41.267
Selskabsskat		197.656	131.684
Anden gæld		5.876.620	6.926.994
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.167.859</b>	<b>7.099.945</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.167.859</b>	<b>7.099.945</b>
<b>Passiver</b>		<b>21.755.474</b>	<b>22.057.639</b>

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	475.110	475.110
	<b>475.110</b>	<b>475.110</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	454	3.986
	<b>454</b>	<b>3.986</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	216.968	268.862
	<b>216.968</b>	<b>268.862</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	308.790	325.654
Årets udskudte skat	-140.505	-21.543
	<b>168.285</b>	<b>304.111</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. januar	24.169.789	65.551
Kostpris 31. december	24.169.789	65.551
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.310.000	28.405
Årets afskrivninger	462.000	13.110
Ned- og afskrivninger 31. december	2.772.000	41.515
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>21.397.789</b>	<b>24.036</b>
Afskrives over	50 år	5 år

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 21.500.000.

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	10.430.150	10.555.150
Årets resultat	0	770.426	770.426
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>11.200.576</b>	<b>11.325.576</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 7 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	4.262.000	4.402.544
Skattemæssigt underskud til fremførsel	39	0
	<b>4.262.039</b>	<b>4.402.544</b>

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for PKJ Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

### Nettoomsætning

Ved udlejning af ejendomme indregnes nettoomsætning, når fordele og risici er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Af- og nedskrivninger

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

# Regnskabspraksis

## 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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 reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Produktionsbygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

# Regnskabspraksis

## 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.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## 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 provenuet 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 nominal værdi.