

ACCOUNTA

Projektejerlejligheder ApS

Årsrapport 2015

CVR.Nr. 33 07 42 20

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

Jacob L. Christoffersen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Projektejerlejligheder 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 Projektejerlejligheder ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Projektejerlejligheder 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

Projektejerlejligheder ApS
Marskvej 27
4700 Næstved

CVR-nr.: 33 07 42 20

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jacob L. Christoffersen

Revisor

Accounta
statsautoriseret revisionsanpartsselskab
Slagelsevej 25A
4700 Næstved

Bankforbindelse

Møns Bank
Vinhushgade 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 til 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 22 %.

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.

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>	2015	1/7 2013 - 31/12 2014
	Kr.	Kr.
Bruttoresultat	493.428	1.011.814
1 Personalemkostninger	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger	493.428	1.011.814
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	2.527.728
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-36.717	-90.767
	456.711	3.448.775
3 Andre finansielle indtægter	100.153	10.471
4 Andre finansielle omkostninger	-451.481	-889.418
Resultat før skat	105.383	2.569.828
5 Skat af årets resultat	-24.765	-630.830
ÅRETS RESULTAT	80.618	1.938.998

Forslag til resultatdisponering

Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	80.618	1.938.998
Disponeret i alt	80.618	1.938.998

Balance - Aktiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	Kr.	Kr.
ANLÆGSAKTIVER		
2 Investeringsejendomme	25.814.401	25.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	25.814.401	25.500.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	25.814.401	25.500.000
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender fra salg	24.427	9.846
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.626.463	1.237.194
Andre tilgodehavender	5.654	1.426
Tilgodehavender i alt	2.656.544	1.248.466
Likvide beholdninger	50.074	85.957
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.706.618	1.334.423
AKTIVER I ALT	28.521.019	26.834.423

Balance - Passiver

<u>Note</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	Kr.	Kr.
EGENKAPITAL		
6 Selskabskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	7.237.344	7.156.726
	7.317.344	7.236.726
EGENKAPITAL I ALT		
	7.317.344	7.236.726
5 Udskudt skat	1.309.478	1.307.767
	1.309.478	1.307.767
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		
	1.309.478	1.307.767
7 Gæld til realkreditinstitutter	14.092.728	14.367.184
	14.092.728	14.367.184
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		
	14.092.728	14.367.184
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.940.000	285.000
Gæld til kreditinstitutter	1.902.186	1.088.267
Modtagne forudbetalinger fra kunder	115.360	400.168
Leverandører af varer og tjenesteydelser	490.771	68.932
5 Selskabsskat	683.509	630.666
Anden gæld	669.643	1.449.713
	5.801.469	3.922.746
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		
	5.801.469	3.922.746
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		
	19.894.197	18.289.930
PASSIVER I ALT		
	28.521.019	26.834.423
8 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter mv.		

Noter

1. Personalemkostninger

Selskabet har ud over direktionen ingen ansatte. Direktionen er ulønnet.

2. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	19.464.837
Afgang	
Tilgang	<u>314.401</u>
Kostpris 31. december 2015 19.779.238
Dagsværdireguleringer 1. januar 2015	6.035.163
Årets dagsværdiregulering	<u>0</u>
Akkumulerede dagsværdireguleringer 31. december 2015 6.035.163
Akkumulerede af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0
Akkumulerede afskrivninger på årets afgang	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>
Akkumulerede af- og nedskrivninger 31. december 2015 0
Bogført værdi pr. 31. december 2015	<u>25.814.401</u>

Noter, fortsat

3. Andre finansielle indtægter

Heri indgår renter fra tilknyttede virksomheder	<u>75.758</u>	<u>0</u>
---	---------------	----------

4. Andre finansielle omkostninger

Heri indgår renter til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>36.399</u>
---	----------	---------------

5. Skat af årets resultat

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	24.765	630.666
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>164</u>
	<u>24.765</u>	<u>630.830</u>

6. Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I ALT</u>
Egenkapital 30. juni 2012	80.000	-72.717	7.283
Nettoeffekt af ændring i anvendt regnskabspraksis		4.799.674	4.799.674
Resultat 2012/13		<u>490.771</u>	<u>490.771</u>
Egenkapital 30. juni 2013	80.000	5.217.728	5.297.728
Resultat 2013/14		<u>1.938.998</u>	<u>1.938.998</u>
Egenkapital 31. december 2014	80.000	7.156.726	7.236.726
Årets resultat		<u>80.618</u>	<u>80.618</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>80.000</u>	<u>7.237.344</u>	<u>7.317.344</u>

7. Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Afdrag 2016</u>	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.940.000</u>	<u>16.032.728</u>	<u>14.652.184</u>
I alt	<u>1.940.000</u>	<u>16.032.728</u>	<u>14.652.184</u>

Noter, fortsat

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.033 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 25.814 tkr.

9. 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 koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.