

PJ Ejendomme Odense ApS

Læssøgade 4, 4.th.

5000 Odense C

CVR-nummer 33768907

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 30.05.2017

Poul Jensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

PJ Ejendomme Odense ApS
Læssøegade 4, 4.th.
5000 Odense C

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 33768907
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Direktion

Poul Jensen

Revisor

Dansk Revision Odense
Registreret revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for PJ Ejendomme Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, 21. april 2017

Direktionen:

Poul Jensen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i PJ Ejendomme Odense ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PJ Ejendomme Odense ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejl-information i ledelsesberetningen.

Odense M, 21. april 2017

Dansk Revision Odense

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Peter Dalsgaard

Partner, registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været drift og udlejning af investerings-ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabs-året, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2016	2015
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.593.401	1.189
1	Personaleomkostninger	-376.502	-153
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-743	0
	Værdiregulering af investeringsejendomme	398.629	740
	Værdiregulering af gældsforpligtelser	80.577	40
	Resultat før finansielle poster	1.695.362	1.817
	Finansielle indtægter	7.123	0
	Finansielle omkostninger	-204.220	-221
	Resultat før skat	1.498.265	1.597
2	Skat af årets resultat	-331.138	-364
	Årets resultat	1.167.127	1.232
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	100.000	120
	Overført resultat	1.067.127	1.112
	Resultatdisponering i alt	1.167.127	1.232

		2016	2015
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Grunde og bygninger	461.460	0
3	Investeringsejendomme	14.500.000	14.000
	Materielle anlægsaktiver	14.961.460	14.000
	Anlægsaktiver i alt	14.961.460	14.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.243	14
	Andre tilgodehavender	194.520	9
	Tilgodehavender	204.763	23
	Andre værdipapirer og kapitalandele	172.123	0
	Værdipapirer og kapitalandele	172.123	0
	Likvide beholdninger	673.229	622
	Omsætningsaktiver i alt	1.050.114	645
	Aktiver i alt	16.011.575	14.645

		2016	2015
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	7.286.894	6.220
	Foreslået udbytte	100.000	120
4	Egenkapital i alt	7.511.894	6.465
	Hensættelser til udskudt skat	813.000	708
	Hensatte forpligtelser	813.000	708
	Gæld til realkreditinstitutter	6.021.669	6.151
	Langfristede gældsforpligtelser	6.021.669	6.151
	Gæld til realkreditinstitutter	42.080	42
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	241.865	236
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.560	33
	Selskabsskat	226.138	153
	Anden gæld	1.012.943	851
	Periodeafgrænsningsposter	109.425	7
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.665.011	1.321
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	8.499.681	8.180
	Passiver i alt	16.011.575	14.645
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	352.500	129
Øvrige personaleomkostninger	24.002	24
Personaleomkostninger i alt	376.502	153
Gennemsnitlige antal beskæftigede	1	1
2		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	226.138	179
Regulering af udskudt skat	105.000	185
Skat af årets resultat i alt	331.138	364
3		
Investerings ejendomme		
Kostpris 1. januar	12.405.144	12.346
Tilgang i årets løb	101.371	60
Kostpris 31. december	12.506.515	12.405
Dagsværdiregulering 1. januar	1.594.856	854
Årets dagsværdiregulering	398.629	740
Dagsværdireguleringer 31. december	1.993.485	1.595
Investerings ejendomme i alt	14.500.000	14.000

Investerings ejendomme består af 4 udlejningsejendomme beliggende i Odense, som er anskaffet i perioden 2011 – 2014 og 1 udlejningsejendom i Bogense anskaffet i 2014. Ejendommene er fuldt udlejede til tredjemand. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Modellen tager udgangspunkt i den forventede fremtidige normalindtjening for hver ejendom på baggrund af de seneste års realiserede driftsresultater. Udlejningsejendommens gennemsnitlige driftsresultater forventes at kunne fastholdes de kommende år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et gennemsnitligt afkast 5,17%, svarende til det generelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed og vedligeholdsmæssig stand.

	2016	2015
Noter	DKK	1.000 DKK

Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på $(100/5,17 = 19,34 \times \text{tkr. } 749) = \text{tkr. } 14.500$.

4	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	6.220	0	6.345
	Årets resultat	0	1.067	100	1.167
	Egenkapital ultimo	125	7.287	100	7.512

5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet PJ Holding Odense ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 6.130, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 14.500.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Årsregnskabsloven er ændret. Som følge heraf, er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Forslag til årets udbytte er præsenteret som en særlig reserve under egenkapital. Tidligere blev forslag til udbytte indregnet som gældsforpligtelse.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne betyder at egenkapitalen pr 31.12.2016 forøges med DKK 100.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til handelsværdi, der er det beløb, som ejendommene forventes at kunne omsættes til i en kontant handel mellem en kvalificeret villig køber og en kvalificeret villig sælger ved en handel mellem indbyrdes uafhængige parter. Handelsværdien er fastsat med udgangspunkt i ejendommenes fremtidige lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og et forventet markedsbaseret afkast på 4-6%.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitutter og kassebeholdning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på balancedagen til dagsværdi (kursværdi), som er den værdi gælden kan indfries til. Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.