

# PKJ Ejendomme Holstebro ApS

Rudesvej 17, 7500 Holstebro

CVR-nr. 34 46 38 08

## Årsrapport

2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2018.

---

Peter Korsholm Jeppesen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for PKJ Ejendomme Holstebro ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 22. maj 2018

### **Direktion**

Peter Korsholm Jeppesen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i PKJ Ejendomme Holstebro ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PKJ Ejendomme Holstebro ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorerets 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.

Holstebro, den 22. maj 2018

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 18620

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	PKJ Ejendomme Holstebro ApS Rudesvej 17 7500 Holstebro  CVR-nr.: 34 46 38 08 Stiftet: 21. marts 2012 Hjemsted: Holstebro Regnskabsår: 1. januar - 31. december 6. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Peter Korsholm Jeppesen, direktør
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	Jyske Bank, Holstebro

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i køb, salg og udlejning af fast ejendom og andre hermed beslægtede aktiviteter.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Aktiver bestemt for salg udgør pr. 31. december 2017 4.100 t.kr. Aktiver bestemt for salg er indregnet til forventet nettorealisationseværdi, som er en forventet salgspris fratrukket salgsomkostninger. Der vurderes at være væsentlig usikkerhed forbundet med måling af dette aktiv.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har i 2017 udgjort et underskud på 518 t.kr. mod et underskud sidste år på 620 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen -3.057 t.kr.

### **Fortsat drift**

Selskabet har 31. december 2017 en negativ egenkapital med 3.057 t.kr. Der gøres opmærksom på, at der for det kommende regnskabsår kan forventes driftsunderskud, såfremt det ikke lykkes at sælge selskabets endnu ikke solgte industriejendom med fortjeneste i forhold til de medregnede værdier. Det er uafklaret, hvorledes selskabet vil finansiere et eventuelt driftsunderskud, ligesom det er uafklaret, hvorledes selskabet vil finansiere det kommende års afdragsforpligtelser på langfristet gæld. Som følge heraf er der usikkerhed om going concern.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for PKJ Ejendomme Holstebro ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitut måles til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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


---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-14.163</b>	<b>-31.176</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-331.763
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-14.163</b>	<b>-362.939</b>
Andre finansielle indtægter	47	0
Finansielle omkostninger	-540.070	-449.265
<b>Resultat før skat</b>	<b>-554.186</b>	<b>-812.204</b>
Skat af årets resultat	36.628	192.180
<b>Årets resultat</b>	<b>-517.558</b>	<b>-620.024</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-517.558	-620.024
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-517.558</b>	<b>-620.024</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	<u>0</u>	<u>4.100.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>4.100.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.100.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Aktiver bestemt for salg	<u>4.100.000</u>	<u>0</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>4.100.000</u>	<u>0</u>
	Andre tilgodehavender	<u>22.589</u>	<u>31.430</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>22.589</u>	<u>31.430</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.122.589</u></b>	<b><u>31.430</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.122.589</u></b>	<b><u>4.131.430</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	-3.137.278	-2.619.720
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-3.057.278</b>	<b>-2.539.720</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	129.088	165.716
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>129.088</b>	<b>165.716</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitut	3.775.500	3.967.000
	Deposita	2.083	2.021
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.777.583</u>	<u>3.969.021</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	191.500	0
	Gæld til pengeinstitut	2.465.793	2.048.050
	Anden gæld	615.903	488.363
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.273.196</u>	<u>2.536.413</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.050.779</b>	<b>6.505.434</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.122.589</b>	<b>4.131.430</b>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har 31. december 2017 en negativ egenkapital med 3.057 t.kr. Der gøres opmærksom på, at der for det kommende regnskabsår kan forventes driftsunderskud, såfremt det ikke lykkes at sælge selskabets endnu ikke solgte industriejendom med fortjeneste i forhold til de medregnede værdier. Det er uafklaret, hvorledes selskabet vil finansiere et eventuelt driftsunderskud, ligesom det er uafklaret, hvorledes selskabet vil finansiere det kommende års afdragsforpligtelser på langfristet gæld. Som følge heraf er der usikkerhed om going concern.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Aktiver bestemt for salg udgør pr. 31. december 2017 4.100 t.kr. Aktiver bestemt for salg er indregnet til forventet nettorealiseringsværdi, som er en forventet salgspris fratrukket salgskostninger. Der vurderes at være væsentlig usikkerhed forbundet med måling af dette aktiv.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	4.628.017	4.628.017
Overførsler	<u>-4.628.017</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>4.628.017</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-528.017	-196.254
Årets afskrivninger	0	-49.064
Årets nedskrivninger	0	-282.699
Overførsler	<u>528.017</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>-528.017</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>4.100.000</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-2.619.720	-1.999.696
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-517.558</u>	<u>-620.024</u>
	<b><u>-3.137.278</u></b>	<b><u>-2.619.720</u></b>
<b>6. Gæld til realkreditinstitut</b>		
Gæld til realkreditinstitut i alt	3.967.000	3.967.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-191.500</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.775.500</u></b>	<b><u>3.967.000</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.015.133</u>	<u>3.202.783</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.967 t.kr., er der givet pant i aktiver bestemt for salg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 4.100 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående aktiver bestemt for salg.