

PKJ Ejendomme Holstebro ApS

Rudesvej 17, 7500 Holstebro

CVR-nr. 34 46 38 08

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Peter Korsholm Jeppesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 31. maj 2016

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 2015 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 31. maj 2016

KRØYER PEDERSEN

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

Hans Madsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	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 4. regnskabsår
Direktion	Peter Korsholm Jeppesen, direktør
Revisor	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
Bankforbindelse	Jyske Bank, Holstebro
Modervirksomhed	PKJ Holding Holstebro ApS

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 eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 30 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter PKJ Ejendomme Holstebro ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitut er målt til lånets restgæld.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttotab	-91.168	304.693
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-49.064	-1.525.713
Andre driftsomkostninger	-72.868	0
Resultat før finansielle poster	-213.100	-1.221.020
Finansielle omkostninger	-412.241	-298.434
Resultat før skat	-625.341	-1.519.454
Skat af årets resultat	140.304	344.621
Årets resultat	-485.037	-1.174.833
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-485.037	-1.174.833
Disponeret i alt	-485.037	-1.174.833

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	<u>4.431.763</u>	<u>6.880.827</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.431.763</u>	<u>6.880.827</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.431.763</u>	<u>6.880.827</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	22.589	27.060
	Andre tilgodehavender	<u>11.402</u>	<u>4.553</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>33.991</u>	<u>31.613</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>56.079</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>33.991</u>	<u>87.692</u>
	Aktiver i alt	<u>4.465.754</u>	<u>6.968.519</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital			
	Anpartskapital	80.000	80.000
5	Overført resultat	-1.999.696	-1.514.659
	Egenkapital i alt	-1.919.696	-1.434.659
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	357.896	498.200
	Hensatte forpligtelser i alt	357.896	498.200
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitut	3.967.000	5.709.366
	Deposita	1.961	54.371
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.968.961	5.763.737
	Kortfristet del af langfristet gæld	0	98.382
	Gæld til pengeinstitut	1.701.089	1.836.686
	Anden gæld	357.504	206.173
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.058.593	2.141.241
	Gældsforpligtelser i alt	6.027.554	7.904.978
	Passiver i alt	4.465.754	6.968.519
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i køb, salg og udlejning af fast ejendom og andre hermed beslægtede aktiviteter.

2. Usikkerhed om going concern

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.

Selskabet har på et tidligere tidspunkt indgået en kreditaftale med selskabets pengeinstitut, ud fra hvilken selskabet har fået bevilliget de fornødne kreditfaciliteter til såvel selskabets nuværende trækningsbehov som det løbende års driftsunderskud. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at den indgåede kreditaftale med selskabets pengeinstitut forlænges indtil selskabet har afhændet sine ejendomme.

3. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendom forsøges afhændet. Da der er tale om en industriejendom, der i det nuværende ejendomsmarked er langsomt omsættelig, er der væsentlig usikkerhed omkring den indregnede værdi af denne.

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	8.753.040	8.753.040
Afgang i årets løb	<u>-4.125.023</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>4.628.017</u>	<u>8.753.040</u>
Afskrivninger 1. januar	-1.872.213	-346.500
Årets afskrivninger	-49.064	-173.251
Årets nedskrivninger	0	-1.352.462
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>1.725.023</u>	<u>0</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-196.254</u>	<u>-1.872.213</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.431.763</u>	<u>6.880.827</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-1.514.659	-339.826
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-485.037</u>	<u>-1.174.833</u>
	<u>-1.999.696</u>	<u>-1.514.659</u>
6. Gæld til realkreditinstitut		
Gæld til realkreditinstitut i alt	3.967.000	5.807.748
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-98.382</u>
	<u>3.967.000</u>	<u>5.709.366</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.409.045</u>	<u>4.956.089</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.967 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.432 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PKJ Holding Holstebro ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationselskabets årsregnskab, hvortil der henvises.