

PKJ Ejendomme Holstebro ApS

Rudesvej 17, 7500 Holstebro

CVR-nr. 34 46 38 08

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

Peter Korsholm Jeppesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--------------------------------------------------|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 31. maj 2017

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 2016 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 2017

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 5. regnskabsår |
| Direktion | Peter Korsholm Jeppesen, direktør |
| Revisor | KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S |
| Bankforbindelse | 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har i 2016 udgjort et underskud på 620 t.kr. mod et underskud sidste år på 485 t.kr.

Egenkapitalen udgør på balancedagen -2.540 t.kr.

Kapitaltab og fortsat drift

Selskabet har 31. december 2016 en negativ egenkapital med 2.540 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.

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 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.

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

Materielle anlægsaktiver 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 salgskomkostninger 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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 kildeskatte 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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>2016</u> | <u>2015</u> |
|---------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Bruttotab | -31.176 | -91.168 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -331.763 | -49.064 |
| Andre driftsomkostninger | 0 | -72.868 |
| Resultat før finansielle poster | -362.939 | -213.100 |
| Finansielle omkostninger | -449.265 | -412.241 |
| Resultat før skat | -812.204 | -625.341 |
| Skat af årets resultat | 192.180 | 140.304 |
| Årets resultat | -620.024 | -485.037 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Disponeret fra overført resultat | -620.024 | -485.037 |
| Disponeret i alt | -620.024 | -485.037 |

Balance 31. december

| Aktiver | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Grunde og bygninger | <u>4.100.000</u> | <u>4.431.763</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>4.100.000</u> | <u>4.431.763</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>4.100.000</u> | <u>4.431.763</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 22.589 |
| Andre tilgodehavender | <u>31.430</u> | <u>11.402</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>31.430</u> | <u>33.991</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>31.430</u> | <u>33.991</u> |
| Aktiver i alt | <u>4.131.430</u> | <u>4.465.754</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-------------------------------|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| | Virksomhedskapital | 80.000 | 80.000 |
| 4 | Overført resultat | -2.619.720 | -1.999.696 |
| | Egenkapital i alt | -2.539.720 | -1.919.696 |
| | | | |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 165.716 | 357.896 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 165.716 | 357.896 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 5 | Gæld til realkreditinstitut | 3.967.000 | 3.967.000 |
| | Deposita | 2.021 | 1.961 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.969.021</u> | <u>3.968.961</u> |
| | Gæld til pengeinstitut | 2.048.050 | 1.701.089 |
| | Anden gæld | 488.363 | 357.504 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.536.413</u> | <u>2.058.593</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | 6.505.434 | 6.027.554 |
| | Passiver i alt | 4.131.430 | 4.465.754 |

- 1 Usikkerhed om going concern
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har 31. december 2016 en negativ egenkapital med 2.540. 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.

| | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | <u>31/12 2016</u> | <u>31/12 2015</u> |
| 3. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris 1. januar | 4.628.017 | 8.753.040 |
| Afgang i årets løb | <u>0</u> | <u>-4.125.023</u> |
| Kostpris 31. december | <u>4.628.017</u> | <u>4.628.017</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar | -196.254 | -1.872.213 |
| Årets afskrivninger | -49.064 | -49.064 |
| Årets nedskrivninger | -282.699 | 0 |
| Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver | <u>0</u> | <u>1.725.023</u> |
| Af- og nedskrivninger 31. december | <u>-528.017</u> | <u>-196.254</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>4.100.000</u> | <u>4.431.763</u> |
| 4. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar | -1.999.696 | -1.514.659 |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>-620.024</u> | <u>-485.037</u> |
| | <u>-2.619.720</u> | <u>-1.999.696</u> |
| 5. Gæld til realkreditinstitut | | |
| Gæld til realkreditinstitut i alt | <u>3.967.000</u> | <u>3.967.000</u> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>3.202.783</u> | <u>3.409.045</u> |

Noter

6. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 3.967 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 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 grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

7. **Eventualposter**

Sambeskatning

Selskabet indgår i perioden 1. januar til 19. september 2016 i den nationale sambeskatning med PKJ Holding Holstebro ApS, CVR-nr. 34 46 97 68 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Selskabet er udtrådt af sambeskatningen pr. 19. september 2016 og hæfter ikke for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen fra tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.