



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nytorv 12, Box 170
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

PEJ EJENDOMME APS
KRISTOFFERVEJEN 2, 8400 EBELTOFT
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. maj 2016

Poul Erik Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PEJ Ejendomme ApS Kristoffervej 2 8400 Ebeltoft
	CVR-nr.: 35 89 04 83 Stiftet: 18. juni 2014 Hjemsted: Ebeltoft Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Poul Erik Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro
Pengeinstitut	Østjydsk Bank A/S Østergade 6-8 9550 Mariager

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for PEJ Ejendomme 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Elsegårde, den 12. marts 2016

Direktion

Poul Erik Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i PEJ Ejendomme ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PEJ Ejendomme 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.

Konklusion

På grundlag af 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.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold", med hensyn til beskrivelse af virksomhedens forhold vedr. finansiering og fortsat drift. Vi er enige i beskrivelsen og ledelsens valg af regnskabspraksis.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold", med hensyn til beskrivelse af virksomhedens forhold vedr. finansiering og fortsat drift. Vi er enige i beskrivelsen og ledelsens valg af regnskabspraksis.

Hobro, den 12. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investerings-ejendommene omfatter en boligejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende. Resultatet er væsentlig påvirket af nedskrivninger på ejendommen. Ejendommen er nedskrevet til realisationsværdi baseret på bankens pant i ejendomme på 12.000 tkr.

Ejendommene er indregnet til nettorealiseringsværdi grundet muligt krav om indfrielse af mellemregning på 404 t.kr. til selskabet tømrer- og snedkerfirma P.E. Jensen ApS under konkurs. Selskabet har ikke mulighed for indfrielse af mellemværende, hvorfor selskabets aktiver er opgjort til nettorealiseringsværdi i henhold til bankens pant i ejendommen. Endvidere er gælden i regnskabet opgjort til kursværdi svarende til nettorealiseringsværdi.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PEJ Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Grunde og bygninger er værdiansat til nettorealiseringsprincippet, som er vurderet lavere en dagsværdien, og er nedskrevet hertil med baggrund i bankens pant i ejendommen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris inkl. renteudgifter i opførselsperioden.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurderingen af dagsværdierne.

Ejendommens værdi er baseret på 5,25% i afkast på baggrund af ejendommens karakter og beliggenhed.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		580.240	-38.941
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.080.947	330.936
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		-12.500	-118.320
DRIFTSRESULTAT.....		-513.207	173.675
Andre finansielle omkostninger.....	1	-625.947	-313
RESULTAT FØR SKAT.....		-1.139.154	173.362
Skat af årets resultat.....	2	64.170	-64.170
ÅRETS RESULTAT.....		-1.074.984	109.192
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.074.984	109.192
I ALT.....		-1.074.984	109.192

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		12.000.000	12.197.500
Materielle anlægsaktiver.....	3	12.000.000	12.197.500
ANLÆGSAKTIVER.....		12.000.000	12.197.500
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		6.826	0
Tilgodehavender.....		6.826	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.826	0
AKTIVER.....		12.006.826	12.197.500

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		-965.792	109.192
EGENKAPITAL.....	4	-915.792	159.192
Hensættelse til udskudt skat.....		0	64.170
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	64.170
Deposita.....		196.230	35.250
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	196.230	35.250
Gæld til pengeinstitutter.....		12.177.484	11.710.175
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.697	0
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		404.239	187.813
Anden gæld.....		128.968	40.900
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.726.388	11.938.888
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		12.922.618	11.974.138
PASSIVER.....		12.006.826	12.197.500
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Tilknyttede virksomheder.....	16.426	313	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	609.521	0	
	625.947	313	
Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat.....	-64.170	64.170	2
	-64.170	64.170	
Materielle anlægsaktiver			
		Investeringsejendomme	3
Kostpris 1. januar 2015.....		11.866.564	
Tilgang.....		883.447	
Kostpris 31. december 2015.....		12.750.011	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		330.936	
Årets værdireguleringer.....		-1.080.947	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		-750.011	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		12.000.000	
Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	50.000	109.192	159.192
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.074.984	-1.074.984
Egenkapital 31. december 2015.....	50.000	-965.792	-915.792
Anpartskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.			
Langfristede gældsforpligtelser			
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år
Deposita.....	35.250	196.230	0
	35.250	196.230	0
			Restgæld efter 5 år
			0
			0

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Kautions afgivet over for P.E. Jensen Holding ApS, P.E.J. Invest ApS, samt Tirstrup Savværk Tømrer og Snedkerfirma ApS' mellemværende med Østjyds Bank A/S.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for P.E. Jensen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Ejerpantebreve 12.000 tkr. er pantsat for alt mellemværende med Østjyds Bank A/S som PEJ Ejendomme ApS, P.E. Jensen Holding ApS, P.E.J. Invest ApS, samt Tirstrup Savværk Tømrer og Snedkerfirma ApS måtte have.

Usikkerhed ved going concern

8

Årets resultat anses for utilfredsstillende. Resultatet er væsentlig påvirket af nedskrivninger på ejendommen. Ejendommen er nedskrevet til realisationsværdi baseret på bankens pant i ejendomme på 12.000 tkr.

Ejendommene er indregnet til nettorealiseringsværdi grundet muligt krav om indfrielse af mellemregning på 404 t.kr. til selskabet tømrer- og snedkerfirma P.E. Jensen ApS under konkurs. Selskabet har ikke mulighed for indfrielse af mellemværende, hvorfor selskabets aktiver er opgjort til nettorealiseringsværdi i henhold til bankens pant i ejendommen. Endvidere er gælden i regnskabet opgjort til kursværdi svarende til nettorealiseringsværdi.