

## **PEJS FH 2 ApS**

Nyager 8

8382 Hinnerup

CVR-nr. 37408336

## **Årsrapport for 2016**

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29-05-2017

---

Ejnar Spørring Knudsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for PEJS FH 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 29-05-2017

### Direktion

Ejnar Spørring Knudsen  
Direktør

**PEJS FH 2 ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i PEJS FH 2 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for PEJS FH 2 ApS for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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 revisors Etske 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 opstilling 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.

Hinnerup, den 29-05-2017

**LMO Erhvervsrevision**

**Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 36563877

Kurt Rosenkrantz Iversen  
Statsautoriseret revisor

PEJS FH 2 ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	PEJS FH 2 ApS Nyager 8 8382 Hinnerup
CVR-nr.	37408336
Stiftelsesdato	20-10-2015
Hjemsted	Favrskov
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
<b>Direktion</b>	Ejnar Spørring Knudsen, Direktør
<b>Revisor</b>	LMO Erhvervsrevision Godkendt Revisionsaktieselskab Trigevej 20 8382 Hinnerup CVR-nr.: 36563877

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i erhvervelse af jord, at opføre ejendomme til salg og/eller udlejning, samt dermed beslægtet og nødvendig virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der var ingen aktivitet i selskabet før selskabets ejerkreds blev udvidet den 2. juni 2016. Selskabets sambeskatning med Ejner Knudsen ApS ophørte pr. samme dato. Selskabets egenkapital blev samtidigt udvidet med t.kr. 1.485, hvoraf 354 t.kr. var virksomhedskapital og resten overkurs og anden reserve..

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. -169.338, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 10.007.846, og en egenkapital på kr. 3.955.662.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for PEJS FH 2 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.



## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>-65.821</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-65.821</b>	<b>0</b>
Andre finansielle omkostninger		-151.278	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>-217.099</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat		47.761	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-169.338</b>	<b>0</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-169.338	0
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-169.338</b>	<b>0</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	1	4.549.000	2.640.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	2	1.830.554	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.379.554</b>	<b>2.640.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.379.554</b>	<b>2.640.000</b>
Udskudte skatteaktiver		47.761	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>47.761</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.580.531</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.628.292</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.007.846</b>	<b>2.640.000</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	646.000
Overkurs ved emission		1.125.000	0
Øvrige reserver		6.000	0
Overført resultat		1.824.662	1.994.000
<b>Egenkapital</b>	3	<b>3.955.662</b>	<b>2.640.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.400.000	0
Anden gæld		308.514	0
Deposita		139.050	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.847.564</b>	<b>0</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	0
Gæld til associerede virksomheder		400.000	0
Anden gæld		879.620	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.900.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.204.620</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.052.184</b>	<b>0</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.007.846</b>	<b>2.640.000</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2016	2015
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	2.640.000	2.640.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.909.000	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.549.000</b>	<b>2.640.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.549.000</b>	<b>2.640.000</b>

**2. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver**

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.830.554	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.830.554</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.830.554</b>	<b>0</b>

**3. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapi tal	Overkurs ved emission	Overført resultat	Særlig reserve	I alt
Egenkapital primo	646.000		1.994.000		2.640.000
Forslag til årets resultatdisponering			-169.338		-169.338
Kontant kapitalforhøjelse	360.000	1.125.000			1.485.000
Overført til særlig reserve	-6.000			6.000	0
	<b>1.000.000</b>	<b>1.125.000</b>	<b>1.824.662</b>	<b>6.000</b>	<b>3.955.662</b>

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.400.000	0	2.400.000
Anden gæld	308.514	4.005	183.506
Deposita	139.050	0	0
	<b>2.847.564</b>	<b>4.005</b>	<b>2.583.506</b>

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet var sambeskattet med Ejner Knudsen ApS frem til den 2. juni 2016 og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Ejner Knudsen ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.