

Ejner Pedersen Invest ApS

CVR-nr. 79 09 92 28

Årsrapport 2015

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 16/6 2016

Ejner Pedersen
Dirigent

Beierholm

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Noter til årsregnskabet	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejner Pedersen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 16. juni 2016

Direktion

Ejner Pedersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejner Pedersen Invest ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejner Pedersen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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

Baseret på 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.

Aalborg, den 16. juni 2016

Beierholm

statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

John Dahl Larsen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejner Pedersen Invest ApS Vissevej 65 9210 Aalborg Sø Telefon: 98149111 CVR-nr.: 79 09 92 28 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aalborg
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet er udlejning af lejemål og investeringsvirksomhed
Direktion	Ejner Pedersen
Revisor	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Voergaardvej 2 9200 Aalborg SV
Pengeinstitut	Danske Bank Hadsundvej 25 9000 Aalborg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejner Pedersen Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter i form af lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med tillæg af opskrivninger og afkastmetoden er anvendt ved opgørelsen af værdien af investeringsejendommen.

Afkastmetoden tager udgangspunkt i de budgetterede indtægter og omkostninger for det kommende år. Omkostningerne er målt ud fra en gennemsnitlig årlig omkostning. I omkostningerne er medregnet forsikringer, ejendomsskat, forbrugsafgifter og vedligeholdelse mv. Den anvendte kapitalfaktor ligger på ca. 6%, og er fastsat ud fra en samlet vurdering af følgende faktorer, det generelle renteniveau, bygningernes beliggenhed, bygningernes standard, lejekontraktens løbetid samt lejerens bonitet. En ændring i kapitaliseringsfaktoren på 0,5% vil give en værdiændring på t.kr. 1.273.

Der er ikke anvendt ekstern bistand ved vurderingen af investeringsejendommene.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 efter den balanceorienterede gældsmetode af 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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste		578.714	510.491
Værdiregulering investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		578.714	510.491
Finansielle indtægter	2	86.057	10.360
Finansielle omkostninger	3	<u>-293.449</u>	<u>-308.898</u>
Resultat før skat		371.322	211.953
Skat af årets resultat	4	<u>-91.949</u>	<u>-37.436</u>
Årets resultat		<u>279.373</u>	<u>174.517</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		100.000	96.600
Overført resultat		<u>179.373</u>	<u>77.917</u>
		<u>279.373</u>	<u>174.517</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsejendomme		<u>11.990.240</u>	<u>11.990.240</u>
		<u>11.990.240</u>	<u>11.990.240</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.990.240</u>	<u>11.990.240</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Varebeholdninger			
Aktiver bestemt for salg		<u>662.135</u>	<u>650.000</u>
		<u>662.135</u>	<u>650.000</u>
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		168.764	260.169
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>15.992</u>
		<u>168.764</u>	<u>276.161</u>
Likvide beholdninger		<u>54.568</u>	<u>283.331</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>885.467</u>	<u>1.209.492</u>
AKTIVER I ALT		<u>12.875.707</u>	<u>13.199.732</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	6		
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.546.938	4.367.564
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	96.600
Egenkapital i alt		4.771.938	4.589.164
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelse til udskudt skat		197.066	180.599
Hensatte forpligtelser i alt		197.066	180.599
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser			
	7		
Gæld til realkreditinstitutter		6.562.905	6.947.998
		6.562.905	6.947.998
Kortfristede gældsforpligtelser			
	7		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		327.000	287.000
Kreditinstitutter		378.001	1.557
Selskabsskat		43.482	0
Anden gæld		595.315	1.193.414
		1.343.798	1.481.971
Gældsforpligtelser i alt		7.906.703	8.429.969
PASSIVER I ALT			
		12.875.707	13.199.732
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af lejemål og investeringsvirksomhed.

	2015	2014
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>86.057</u>	<u>10.360</u>
	<u>86.057</u>	<u>10.360</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>293.449</u>	<u>308.898</u>
	<u>293.449</u>	<u>308.898</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	75.482	67.008
Årets udskudte skat	<u>16.467</u>	<u>-29.572</u>
	<u>91.949</u>	<u>37.436</u>

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar 2015	<u>10.892.406</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>10.892.406</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	<u>1.097.834</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>1.097.834</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>11.990.240</u></u>

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	4.367.565	96.600	4.589.165
Betalt ordinært udbytte	0	0	-96.600	-96.600
Årets resultat	<u>0</u>	<u>179.373</u>	<u>100.000</u>	<u>279.373</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>4.546.938</u></u>	<u><u>100.000</u></u>	<u><u>4.771.938</u></u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.234.998</u>	<u>6.889.905</u>	<u>327.000</u>	<u>4.380.000</u>
	<u><u>7.234.998</u></u>	<u><u>6.889.905</u></u>	<u><u>327.000</u></u>	<u><u>4.380.000</u></u>

Noter til årsregnskabet

8 Eventualposter mv.

Ingen

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt kr. 1.450.000 i Absalonsgade 6 til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.