

Penco Holding A/S

CVR-nr. 73 17 99 12

Årsrapport 2012

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 24/6 2013

Jørgen Bøje Nielsen
Dirigent

Kalvebod Brygge 45, 2., 1560 København V
Tlf.: (+45) 3338 9800, Fax: (+45) 3338 9801
e-mail: koebenhavn@rsmplus.dk, www.rsmplus.dk
CVR-nr. 34713022 (Hjemsted: København)

RSM plus P/S statsautoriserede revisorer

Afdelinger i:
Aalborg, Holstebro, Kolding,
København, Odense, Skærbæk,
Vordingborg og Aarhus

RSM plus er et selvstændigt medlem af
RSM International, en uafhængig kæde
af selvstændige revisions- og konsulentfirmaer
med kontorer i mere end 100 lande

RSM plus

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	8
Balance pr. 31. december 2012	9
Noter til årsregnskabet	11

RSM plus

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Penco Holding A/S.

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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 24. juni 2013

Direktion

Preben Nielsen
direktør

Bestyrelse

Jørgen Bøje Nielsen

Preben Nielsen

Ulrik Schack

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Penco Holding A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Penco Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 24. juni 2013

RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer

Kim Larsen
statsautoriseret revisor

RSM plus

Selskabsoplysninger

Selskabet

Penco Holding A/S
Firskovvej 8, 1
Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 73 17 99 12
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Lyngby

Bestyrelse

Jørgen Bøje Nielsen
Preben Nielsen
Ulrik Schack

Direktion

Preben Nielsen, direktør

Revision

RSM plus P/S
statsautoriserede revisorer
Kalvebod Brygge 45, 2.
1560 København V

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Penco Holding A/S for 2012 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.

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af 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.

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommene indregnes i aktiverne som investeringsejendomme og måles til aktuel markedsværdi.

Markedsværdien fastlægges ved periodiske vurderinger, og værdireguleringerne i resultatopgørelsen.

Den aktuelle markedsværdi er beregnet på grundlag af en afkastbaseret model.

Kapitaliseringsgrundlaget (nettoindtægten) er opgjort på basis af budgetter for de enkelte ejendomme.

Til den opgjorte markedsværdi er fratrukket forpligtelser vedrørende vedligeholdelse, salgomskostninger og kursreguleringer ved kontant indfrielse af prioritetsgæld.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter skat og efter fuld eliminering af intern avance/tab under posterne Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Balance

I balancen indregnes tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab..

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

RSM plus

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 efter den balanceorienterede gælds metode 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 indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RSM plus

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttofortjeneste		1.345.252	1.245.362
Personaleomkostninger		-553.138	0
Resultat før af- og nedskrivninger		792.114	1.245.362
Nedskrivning af omsætningsaktiver		0	-12.847.932
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-2.300.000
Resultat før finansielle poster		792.114	-13.902.570
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-349.117
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.198.802	7.320.832
Finansielle indtægter	1	885.693	1.541.680
Finansielle omkostninger		-1.972.542	-5.346.442
Resultat før skat		1.904.067	-10.735.617
Skat af årets resultat	2	48.328	3.597.151
Årets resultat		1.952.395	-7.138.466
Foreslået udbytte		48.300	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-276.198	7.320.832
Overført overskud		2.180.293	-14.459.298
		1.952.395	-7.138.466

RSM plus

Balance pr. 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>24.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
		<u>24.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	<u>0</u>	<u>1.276.198</u>
		<u>0</u>	<u>1.276.198</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>24.000.000</u>	<u>25.276.198</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Varebeholdninger			
Færdigvarer og handelsvarer		<u>0</u>	<u>238.000</u>
		<u>0</u>	<u>238.000</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.796.811	2.932.530
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	4.500.000
Andre tilgodehavender		4.814.998	6.848.701
Udskudt skatteaktiv		86.329	38.001
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>4.464</u>
		<u>7.698.138</u>	<u>14.323.696</u>
Værdipapirer		<u>267.820</u>	<u>204.260</u>
Likvide beholdninger		<u>7.873.931</u>	<u>2.188.545</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>15.839.889</u>	<u>16.954.501</u>
AKTIVER I ALT		<u>39.839.889</u>	<u>42.230.699</u>

RSM plus

Balance pr. 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	6		
Selskabskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	276.198
Overført resultat		24.118.088	21.937.795
Foreslået udbytte for regnskabsåret		48.300	0
Egenkapital i alt		<u>24.666.388</u>	<u>22.713.993</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	7		
Gæld til realkreditinstitutter		5.741.500	6.115.742
Kreditinstitutter		3.302.690	5.424.671
		<u>9.044.190</u>	<u>11.540.413</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	7		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.230.576	589.008
Anden gæld		4.898.735	7.267.285
Periodeafgrænsningsposter		0	120.000
		<u>6.129.311</u>	<u>7.976.293</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.173.501</u>	<u>19.516.706</u>
PASSIVER I ALT		<u>39.839.889</u>	<u>42.230.699</u>
Eventualposter m.v.	8		

RSM plus

Noter til årsregnskabet

	2012	2011
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	72.596	178.375
Renteindtægter fra associerede virksomheder	0	510.446
Andre finansielle indtægter	<u>813.097</u>	<u>852.859</u>
	<u>885.693</u>	<u>1.541.680</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-48.328	-2.086.983
Årets udskudte skat	<u>0</u>	<u>-1.510.168</u>
	<u>-48.328</u>	<u>-3.597.151</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2012		<u>20.104.330</u>
Kostpris 31. december 2012		<u>20.104.330</u>
Opskrivninger 1. januar 2012		<u>3.895.670</u>
Opskrivninger 31. december 2012		<u>3.895.670</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012		<u>24.000.000</u>

RSM plus

Noter til årsregnskabet

	2012	2011
	kr.	kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2012	255.000	255.000
Kostpris 31. december 2012	255.000	255.000
Værdireguleringer 1. januar 2012	-255.000	94.117
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	0	-349.117
Værdireguleringer 31. december 2012	-255.000	-255.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	0	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Kgs Lyngby	51%	-1.377.860	-184.423

	2012	2011
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2012	1.000.000	0
Tilgang i årets løb	0	1.000.000
Afgang i årets løb	-1.000.000	0
Kostpris 31. december 2012	0	1.000.000
Værdireguleringer 1. januar 2012	276.198	0
Årets afgang	-276.198	0
Modtagne udbytter	0	-7.044.385
Årets opskrivninger, netto	0	7.320.583
Værdireguleringer 31. december 2012	0	276.198
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	0	1.276.198

RSM plus

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	500.000	276.198	21.937.795	0	22.713.993
Årets resultat	0	-276.198	2.180.293	48.300	1.952.395
Egenkapital 31. december 2012	500.000	0	24.118.088	48.300	24.666.388

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2012	Langfristet gæld 31. december 2012	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.504.725	5.741.500	388.983	4.026.197
Kreditinstitutter	5.624.696	3.302.690	841.593	2.565.650
	12.129.421	9.044.190	1.230.576	6.591.847

8 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

For nærværende pågår der en tvist angående fastsættelsen af købsprisen af anparterne i PH Ejendomme ApS, som selskabet anskaffede den 1/7 2011. Udfaldet af tvisten kan medføre en regulering af købsprisen på kr. 1.000.000.