

Penco Holding A/S

CVR-nr. 73 17 99 12

Årsrapport 2013

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 26/5 2014

Jørgen Bøje Nielsen
Dirigent

Kalvebod Brygge 45, 2., 1560 København V
Tlf.: (+45) 3338 9800, Fax: (+45) 3338 9801
e-mail: copenhagen@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 2013	8
Balance pr. 31. december 2013	9
Noter til årsregnskabet	11

RSM plus

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Penco Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 26. maj 2014

Direktion

Preben Nielsen
direktør

Bestyrelse

Jørgen Bøje Nielsen

Preben Nielsen

Henrik Rosengaard Jensen

RSM plus

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Penco Holding A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Penco Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26. maj 2014

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 Henrik Rosengaard Jensen
Direktion	Preben Nielsen, direktør
Revision	RSM plus P/S Statsautoriserede revisorer Kalvebod Brygge 45, 2. 1560 København V

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Penco Holding A/S for 2013 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.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis .

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes den som en nedskrivning af tilgodehavendet fra den tilknyttede virksomhed. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives 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.

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

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

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 24,5%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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 proventuet 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.

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

RSM plus

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttofortjeneste		1.706.086	1.345.252
Personaleomkostninger		-644.705	-553.138
Resultat før finansielle poster		1.061.381	792.114
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-500.000	2.198.802
Finansielle indtægter	1	1.033.735	885.693
Finansielle omkostninger		<u>-1.325.924</u>	<u>-1.972.542</u>
Resultat før skat		269.192	1.904.067
Skat af årets resultat		<u>-170.634</u>	<u>48.328</u>
Årets resultat		<u>98.558</u>	<u>1.952.395</u>
Foreslået udbytte		49.200	48.300
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	-276.198
Overført overskud		<u>49.358</u>	<u>2.180.293</u>
		<u>98.558</u>	<u>1.952.395</u>

RSM plus

Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	2		
Investeringsejendomme		<u>24.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
		<u>24.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	<u>0</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>24.000.000</u>	<u>24.000.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.114.621	2.796.811
Andre tilgodehavender		3.095.376	4.814.998
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>86.329</u>
		<u>5.209.997</u>	<u>7.698.138</u>
Værdipapirer			
Værdipapirer		<u>348.320</u>	<u>267.820</u>
Værdipapirer		<u>348.320</u>	<u>267.820</u>
Likvide beholdninger		<u>8.669.533</u>	<u>7.873.931</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>14.227.850</u>	<u>15.839.889</u>
AKTIVER I ALT		<u>38.227.850</u>	<u>39.839.889</u>

RSM plus

Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	5		
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		24.167.445	24.118.088
Foreslået udbytte for regnskabsåret		49.200	48.300
Egenkapital i alt		<u>24.716.645</u>	<u>24.666.388</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE			
Hensættelse til udskudt skat		84.305	0
Hensatte forpligtelser i alt		<u>84.305</u>	<u>0</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	6		
Gæld til realkreditinstitutter		9.839.538	5.741.500
Andre kreditinstitutter		0	3.302.690
	6	<u>9.839.538</u>	<u>9.044.190</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	6		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		502.547	1.230.576
Anden gæld		3.084.815	4.898.735
		<u>3.587.362</u>	<u>6.129.311</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>13.426.900</u>	<u>15.173.501</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>38.227.850</u>	<u>39.839.889</u>
Eventualposter m.v.	7		

RSM plus

Noter til årsregnskabet

	2013	2012
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	85.804	72.596
Andre finansielle indtægter	947.931	813.097
	<u>1.033.735</u>	<u>885.693</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygning- er
Kostpris 1. januar 2013		<u>24.000.000</u>
Kostpris 31. december 2013		<u>24.000.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2013		<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2013		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013		<u>24.000.000</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2013	<u>255.000</u>	<u>255.000</u>
Kostpris 31. december 2013	<u>255.000</u>	<u>255.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2013	<u>-255.000</u>	<u>-255.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2013	<u>-255.000</u>	<u>-255.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>0</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
VG Invest A/S	Kgs Lyngby	51%	-1.221.488	156.372

RSM plus

Noter til årsregnskabet

4 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar 2013	0	1.000.000
Afgang i årets løb	0	-1.000.000
	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2013	0	0
Værdireguleringer 1. januar 2013	0	276.198
Årets afgang	0	-276.198
	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2013	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>0</u>	<u>0</u>

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	500.000	24.118.087	48.300	24.666.387
Betalt ordinært udbytte	0	0	-48.300	-48.300
Årets resultat	0	49.358	49.200	98.558
	<u>0</u>	<u>49.358</u>	<u>49.200</u>	<u>98.558</u>
Egenkapital 31. december 2013	<u>500.000</u>	<u>24.167.445</u>	<u>49.200</u>	<u>24.716.645</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2013	Gæld 31. december 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.741.500	9.839.538	502.547	7.927.599
Andre kreditinstitutter	3.302.690	0	0	0
	<u>3.302.690</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>9.044.190</u>	<u>9.839.538</u>	<u>502.547</u>	<u>7.927.599</u>

7 Eventualposter m.v.

Sambeskatning

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.