

PEP Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 33 74 93 92

Årsrapport for regnskabsåret 26.05.11 - 30.06.12

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 07.01.13

Jens Rytter Andersen
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Aalborg
Voergaardvej 2
9200 Aalborg SV

Tel.: 98 18 72 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 18

Selskabet

PEP Ejendomsselskab ApS
Mølhavevej 10A
9440 Aabybro
Hjemsted: Aabybro
CVR-nr.: 33 74 93 92

Direktion

Poul Erik Pedersen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Nørresundby Bank
FIH Erhvervsbank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 26.05.11 - 30.06.12 for PEP Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 20. december 2012

Direktionen

Poul Erik Pedersen

Til kapitalejeren i PEP Ejendomsselskab ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for PEP Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 26.05.11 - 30.06.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 30.06.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 26.05.11 - 30.06.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi opmærksomheden på note 1, hvoraf det fremgår, at selskabet har haft et tab på t.DKK 165 i regnskabsåret, der sluttede den 30.06.12, og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med t.DKK 85. Selskabets drift og likviditet er afhængig af driften i P.T. Vinduer & Døre ApS. Ledelsen i P.T. Vinduer og Døre ApS forhandler med en anden vinduesproducent om sammenlægning af produktionen. PT Vinduer og Døre ApS' og dermed også PEP Ejendomsselskab ApS' fortsatte drift er betinget af, at disse forhandlinger falder positivt ud, hvor det afgørende er kreditinstitutternes vilje til at stille de nødvendige kreditfaciliteterne til rådighed. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at falder på plads og har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 20. december 2012

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Rytter Andersen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i at udleje ejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 26.05.11 - 30.06.12 udviser et resultat på DKK -163.791 mod DKK 0 for tiden 26.05.10 - 25.05.11. Balancen viser en egenkapital på DKK -83.791. Underskuddet kan henføres til indgået swap-aftale,

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Fremtiden

Selskabets drift og likviditet er afhængig af driften i søsterselskabet P.T. Vinduer & Døre ApS, der producerer vinduer og døre. P.T. Vinduer & Døre ApS har i 2011/12 realiseret et underskud på t.DKK 210 og egenkapitalen er negativ med t.DKK 130. Underskuddet kan henføres til manglende omsætning som følge af konjunkturerne i byggesektoren samt den hårde konkurrencesituation med lave salgspriser.

Ledelsen i P.T. Vinduer & Døre ApS har indledt forhandlinger med en anden vinduesfabrik om sammenlægning af de to produktioner for at skabe et bedre grundlag for den fremtidige drift. Det afgørende i forhandlingerne om sammenlægning af de to produktioner er de to selskabets kreditinstitutters holdning til udvidelse af engagementet. Der er behov for en udvidelse som følge af højere bindinger i primært lagre, igangværende arbejder og debitorer samt investeringen i yderligere automatisering af produktionen.

Ledelsen forventer, at forhandlingerne med selskabernes kreditinstitutter falder positivt ud og har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at udvidelsen af kreditfaciliteterne opnås, hvorved P.T. Vinduer & Døre ApS har et tilstrækkeligt kapitalberedskab til at gennemføre driften som forelagt i budgetter for 01.01.13 - 30.06.13 og 01.07.13 - 30.06.14. P.T. Vinduer & Døre ApS og dermed også PEP Invest ApS' drift er dog betinget af P.T. Vinduer og Døre ApS' evne til at realisere budgetterne.

	26.05.11	30.06.12
Note		DKK
Bruttofortjeneste		722.349
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-123.782
Resultat af primær drift		598.567
2 Andre finansielle indtægter		1.967
Andre finansielle omkostninger		-818.825
Finansielle poster i alt		-816.858
Resultat før skat		-218.291
3 Skat af årets resultat		54.500
Årets resultat		-163.791
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-163.791
I alt		-163.791

AKTIVER		30.06.12
Note		DKK
	Grunde og bygninger	6.449.618
4	Materielle anlægsaktiver i alt	6.449.618
	Anlægsaktiver i alt	6.449.618
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	429.036
	Udskudt skatteaktiv	19.900
	Tilgodehavende selskabsskat	34.600
	Tilgodehavender i alt	483.536
	Omsætningsaktiver i alt	483.536
	Aktiver i alt	6.933.154

PASSIVER		30.06.12
		DKK
Note		
	Selskabskapital	80.000
	Overført resultat	-163.791
5	Egenkapital i alt	-83.791
	Gæld til realkreditinstitutter	4.194.124
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.194.124
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	243.048
	Gæld til kreditinstitutter	2.150.899
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	175.500
	Anden gæld	253.374
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.822.821
	Gældsforpligtelser i alt	7.016.945
	Passiver i alt	6.933.154
7	Sikkerhedsstillelser	

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld samt på egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	0%

Nyanskaffelser af produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen desuden indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr samt omkostninger til fabriksadministration og ledelse. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 26.05.11 - 30.06.12 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har realiseret et underskud på t.DKK 165 efter skat og egenkapitalen er negativ med t.DKK 85. Underskuddet kan henføres til værdiregulering af renteswap-aftale.

Selskabets drift og likviditet er afhængig af driften i søsterselskabet P.T. Vinduer & Døre ApS der er lejer i ejendommen. P.T. Vinduer & Døre ApS producerer vinduer og døre, og det har i 2011/12 realiseret et underskud på t.DKK 210 og egenkapitalen er negativ med t.DKK 130. Underskuddet kan henføres til manglende omsætning som følge af konjunkturerne i byggesektoren samt den hårde konkurrencesituation med lave salgspriser.

Ledelsen i P.T. Vinduer & Døre ApS har indledt forhandlinger med en anden vinduesproducent. Ved en sammenlægning af de to produktioner, er det muligt at flytte produktionen til Aabybro og derved forøge P.T. Vinduer & Døre ApS' omsætning betydeligt, hvorved der skabes et bedre grundlag for den fremtidige drift. Sammenlægningen vil muliggøre investering i yderligere automatisering af produktionen, således der kan produceres billigere, og selskabet bliver mere konkurrencedygtig. Den yderligere automatisering af produktionen forventes i henhold til budgetter at øge dækningsgraden. I forøgelsen af dækningsgraden indgår ligeledes forbedrede indkøbsmuligheder.

Det afgørende i forhandlingerne om sammenlægningen af de to produktioner er de to selskabets kreditinstitutters holdning til udvidelse af engagementet. Der er behov for en udvidelse som følge af højere bindinger i primært lagre, igangværende arbejder og debitorer samt investeringen i den yderligere automatisering af produktionen.

Ledelsen forventer at forhandlingerne med selskabernes kreditinstitutter falder positivt ud. Ledelsen har ved regnskabsafleggelsen forudsat, at udvidelsen af kreditfaciliteterne opnås, og har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

26.05.11

30.06.12

DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.967
I alt	1.967

26.05.11
30.06.12
DKK

3. Skatter

Årets aktuelle skat	-34.600
Årets udskudte skat	-19.900
I alt	-54.500

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Tilgang i året	6.573.400
Kostpris pr. 30.06.12	6.573.400
Afskrivninger i året	123.782
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.12	123.782
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.12	6.449.618

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 26.05.11 - 30.06.12</i>		
Kontant kapitalforhøjelse	80.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-163.791
Saldo pr. 30.06.12	80.000	-163.791

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.12
Gæld til realkreditinstitutter	243.048	3.217.180	4.437.172

7. Sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pantebrev til BRFkredit på t.DKK 4.800, der giver pant i bygninger.

Til sikkerhed for engagement med Nørresundby Bank er der udstedt ejerpantebrev på t.DKK 1.000, der giver pant i bygninger. Pantebrevet respekterer de øvrige pantebreve.

Endvidere har selskabet udstedt skadesløsbrev på t.DKK 4.300 til Nørresundby Bank der giver pant i henholdsvis bygninger efter pantebrev til BRFkredit samt goodwill og driftsmidler.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for PEP Invest ApS og P.T. Vinduer & Døre ApS' engagement med kreditinstitut.