

PEP Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 33 74 93 92

Årsrapport for 2012/13

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 02.12.13

Nils-Bo Riis-Jensen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	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

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.12 - 30.06.13 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 2. december 2013

Direktionen

Poul Erik Pedersen

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

Vi har revideret årsregnskabet for PEP Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.07.12 - 30.06.13, 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. 30.06.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.12 - 30.06.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi opmærksomheden til note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets forpligtelser pr. 30.06.13 overstiger selskabets aktiver med t.DKK 49. Endvidere er selskabets fortsatte drift og likviditet afhængig af driften i P.T. Vinduer A/S. Ledelsen har ved regnskabsafleggelsen forudsat, at driften i P.T. Vinduer A/S vil forløbe positivt med en tilfredsstillende ordreindgang og dertilfølgende tilfredsstillende indtjening. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabspraksis.

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 2. december 2013

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 01.07.12 - 30.06.13 udviser et resultat på DKK 32.724 mod DKK -163.791 for tiden 26.05.11 - 30.06.12. Balancen viser en egenkapital på DKK -51.067. Underskuddet kan henføres til tab som følge af P.T. Vinduer og Døre ApS' konkurs ultimo juli 2013,

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Fremtiden

Søsterselskabet P.T. Vinduer & Døre ApS er gået konkurs ultimo juli 2013. PEP Ejendomme ApS har kautioneret overfor søsterselskabets engagement med kreditinstitut, ligesom der er givet pant i grunde og bygninger. Pantet og kautionen er ikke gjort gældende, da der er indgået en aftale med en køber af aktiviteten fra konkursboet. Køber af aktiviteten har stiftet selskabet P.T. Vinduer A/S

Selskabets fortsatte drift og likviditet er afhængig af driften i søsterselskabet P.T. Vinduer A/S, der producerer vinduer og døre. P.T. Vinduer A/S forventer i det kommende år et positivt driftsresultat. Aktiviteten og ordreindgangen hen over vinteren vil være afgørende for det kommende års drift og likviditet.

	2012/13	26.05.11
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	495.338	722.349
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-123.782	-123.782
Resultat af primær drift	371.556	598.567
2 Andre finansielle indtægter	16.758	1.967
Andre finansielle omkostninger	-341.890	-818.825
Finansielle poster i alt	-325.132	-816.858
Resultat før skat	46.424	-218.291
3 Skat af årets resultat	-13.700	54.500
Årets resultat	32.724	-163.791
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	32.724	-163.791
I alt	32.724	-163.791

AKTIVER		30.06.13	30.06.12
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	6.279.236	6.449.618
4	Materielle anlægsaktiver i alt	6.279.236	6.449.618
	Anlægsaktiver i alt	6.279.236	6.449.618
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	34.600	429.036
	Udskudt skatteaktiv	6.200	19.900
	Tilgodehavende selskabsskat	0	34.600
	Tilgodehavender i alt	40.800	483.536
	Omsætningsaktiver i alt	40.800	483.536
	Aktiver i alt	6.320.036	6.933.154

PASSIVER		30.06.13	30.06.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	-131.067	-163.791
5	Egenkapital i alt	-51.067	-83.791
	Gæld til realkreditinstitutter	3.806.378	4.194.124
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.806.378	4.194.124
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	249.964	243.048
	Gæld til kreditinstitutter	2.195.989	2.150.899
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	175.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	21.329	0
	Anden gæld	97.443	253.374
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.564.725	2.822.821
	Gældsforpligtelser i alt	6.371.103	7.016.945
	Passiver i alt	6.320.036	6.933.154

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 værdien 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 pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultterer 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 samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætning 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, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af 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.

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

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.

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.

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 01.07.12 - 30.06.13 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets fortsatte drift og likviditet er afhængig af driften i P.T. Vinduer A/S, der er lejer i ejendommen. P.T. Vinduer A/S, som købte aktiviteten fra det konkursramte selskab P.T. Vinduer & Døre ApS, producerer vinduer og døre. P.T. Vinduer A/S befinder sig i en meget hård konkurrencesituation med lave salgspriser og konjunkturerne i byggesektoren har de seneste år været lave.

Ledelsen har ved regnskabsafleggelsen forudsat, at det er muligt for P.T. Vinduer A/S at realisere en tilfredsstillende drift og likviditet for det kommende år. Det afgørende bliver aktiviteten og ordreindgangen hen over vinteren for muligheden for opfyldelsen heraf. Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

	2012/13	26.05.11
	DKK	30.06.12
		DKK

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	16.758	1.967
I alt	16.758	1.967

3. Skatter

Årets aktuelle skat	0	-34.600
Årets udskudte skat	13.700	-19.900
I alt	13.700	-54.500

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.06.12	6.573.400
Afgang i året	-46.600
Kostpris pr. 30.06.13	6.526.800
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.12	123.782
Afskrivninger i året	123.782
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.13	247.564
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.13	6.279.236

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 26.05.11 - 30.06.12</i>		
Kapitalforhøjelse	80.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	-163.791
Saldo pr. 30.06.12	80.000	-163.791
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.12 - 30.06.13</i>		
Saldo pr. 01.07.12	80.000	-163.791
Forslag til resultatdisponering	0	32.724
Saldo pr. 30.06.13	80.000	-131.067

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.13	Gæld i alt 30.06.12
Gæld til realkreditinstitutter	249.964	2.233.245	4.056.342	4.437.172
I alt	249.964	2.233.245	4.056.342	4.437.172

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for modervirksomhedens og modervirksomhedens øvrige dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret.

8. 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.