

PEP Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 33 74 93 92

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.13 - 30.06.14

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 09.01.15

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 B
9440 Aabybro
Hjemsted: Jammerbugt
CVR-nr.: 33 74 93 92

Direktion

Nils-Bo Riis-Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Nørresundby Bank
FIH Erhvervsbank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.13 - 30.06.14 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 9. januar 2015

Direktionen

Nils-Bo Riis-Jensen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Aabybro, den 9. januar 2015

Dirigent

Nils-Bo Riis-Jensen

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

Vi har revideret årsregnskabet for PEP Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.07.13 - 30.06.14, 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. 30.06.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.13 - 30.06.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabets fortsatte drift og likviditet er afhængig af driften i lejerer 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 9. januar 2015

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 01.07.13 - 30.06.14 udviser et resultat på DKK 238.034 mod DKK 32.724 for tiden 01.07.12 - 30.06.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 186.967.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Fremtiden

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 henover vinteren vil være afgørende for det kommende års drift og likviditet.

Note		2013/14 DKK	2012/13 DKK
	Bruttofortjeneste	555.475	495.338
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-123.782	-123.782
	Resultat af primær drift	431.693	371.556
2	Andre finansielle indtægter	14.103	16.758
	Andre finansielle omkostninger	-145.662	-341.890
	Finansielle poster i alt	-131.559	-325.132
	Resultat før skat	300.134	46.424
3	Skat af årets resultat	-62.100	-13.700
	Årets resultat	238.034	32.724

Forslag til resultatdisponering

	Overført resultat	238.034	32.724
	I alt	238.034	32.724

AKTIVER		30.06.14	30.06.13
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	6.155.454	6.279.236
4	Materielle anlægsaktiver i alt	6.155.454	6.279.236
	Anlægsaktiver i alt	6.155.454	6.279.236
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	119.569	34.600
	Udskudt skatteaktiv	0	6.200
	Tilgodehavender i alt	119.569	40.800
	Likvide beholdninger	216	0
	Omsætningsaktiver i alt	119.785	40.800
	Aktiver i alt	6.275.239	6.320.036

PASSIVER		30.06.14	30.06.13
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	106.967	-131.067
5	Egenkapital i alt	186.967	-51.067
	Hensættelser til udskudt skat	55.900	0
	Hensatte forpligtelser i alt	55.900	0
	Gæld til realkreditinstitutter	3.352.100	3.806.378
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.133.330	0
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.485.430	3.806.378
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	599.112	249.964
	Gæld til kreditinstitutter	694.261	2.195.989
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	175.500	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	21.329	21.329
	Anden gæld	56.740	97.443
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.546.942	2.564.725
	Gældsforpligtelser i alt	6.032.372	6.371.103
	Passiver i alt	6.275.239	6.320.036

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. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusive 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 12.600 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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.13 - 30.06.14 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 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 for opfyldelsen heraf. Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet med fortsat drift for øje.

	2013/14 DKK	2012/13 DKK
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.103	16.758
I alt	14.103	16.758

3. Skatter

Årets udskudte skat	62.100	13.700
I alt	62.100	13.700

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.06.13	6.526.800
Kostpris pr. 30.06.14	6.526.800
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.13	247.564
Afskrivninger i året	123.782
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.14	371.346
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.14	6.155.454

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<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
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.13 - 30.06.14</i>		
Saldo pr. 01.07.13	80.000	-131.067
Forslag til resultatdisponering	0	238.034
Saldo pr. 30.06.14	80.000	106.967

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.14	Gæld i alt 30.06.13
Gæld til realkreditinstitutter	399.112	2.037.079	3.751.212	4.056.342
Kreditinstitutter i øvrigt	200.000	0	1.333.330	0
I alt	599.112	2.037.079	5.084.542	4.056.342

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 gæld til 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.