

# PEP Ejendomsselskab ApS

Mølhavevej 10A B, 9440 Aabybro  
CVR-nr. 33 74 93 92

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.12.15

Nils-Bo Riis-Jensen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	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

---

**Pengeinstitutter**

---

Nordjyske Bank  
FIH Erhvervsbank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15 for PEP Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

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 21. december 2015

**Direktionen**

Nils-Bo Riis-Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i PEP Ejendomsselskab ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for PEP Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

### 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. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.14 - 30.06.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger

*Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet*

Selskabets fortsatte drift og likviditet er afhængig af driften i lejerer P.T. Vinduer A/S. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen 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..

Aalborg, den 21. december 2015

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen

Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at udleje ejendomme.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.14 - 30.06.15 udviser et resultat på DKK 357.183 mod DKK 238.034 for tiden 01.07.13 - 30.06.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 544.165.

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		2014/15 DKK	2013/14 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>672.083</b>	<b>555.475</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-123.782	-123.782
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>548.301</b>	<b>431.693</b>
2	Andre finansielle indtægter	14.795	14.103
	Andre finansielle omkostninger	-93.119	-145.662
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-78.324</b>	<b>-131.559</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>469.977</b>	<b>300.134</b>
3	Skat af årets resultat	-112.794	-62.100
	<b>Årets resultat</b>	<b>357.183</b>	<b>238.034</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Overført resultat	357.183	238.034
	<b>I alt</b>	<b>357.183</b>	<b>238.034</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.15	30.06.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	6.031.672	6.155.454
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.031.672</b>	<b>6.155.454</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.031.672</b>	<b>6.155.454</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	307.472	119.569
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>307.472</b>	<b>119.569</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>216</b>	<b>216</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>307.688</b>	<b>119.785</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.339.360</b>	<b>6.275.239</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.15	30.06.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	464.165	106.967
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>544.165</b>	<b>186.967</b>
	Hensættelser til udskudt skat	108.000	55.900
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>108.000</b>	<b>55.900</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.944.661	3.352.100
	Kreditinstitutter i øvrigt	933.326	1.133.330
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.877.987</b>	<b>4.485.430</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	602.932	599.112
	Gæld til kreditinstitutter	694.261	694.261
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	175.500	175.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	21.329	21.329
	Selskabsskat	60.694	0
	Anden gæld	254.492	56.740
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.809.208</b>	<b>1.546.942</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.687.195</b>	<b>6.032.372</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.339.360</b>	<b>6.275.239</b>

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.

**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 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, 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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**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 01.07.14 - 30.06.15 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.

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
--	----------------	----------------

## 2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	14.795	14.103
I alt	14.795	14.103

## 3. Skatter

Årets aktuelle skat	60.694	0
Årets udskudte skat	52.100	62.100
I alt	112.794	62.100

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.06.14	6.526.800
Kostpris pr. 30.06.15	6.526.800
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.14	371.346
Afskrivninger i året	123.782
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.15	495.128
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.15	6.031.672

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.07.14	80.000	106.967
Overførsler, reserver	0	15
Forslag til resultatdisponering	0	357.183
Saldo pr. 30.06.15	80.000	464.165

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.15	Gæld i alt 30.06.14
Gæld til realkreditinstitutter	402.932	0	3.347.593	3.751.212
Kreditinstitutter i øvrigt	200.000	0	1.133.326	1.333.330
I alt	602.932	0	4.480.919	5.084.542

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution 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.