

## **PZ Ejendomme ApS**

Industrivangen 9

7730 Hanstholm

CVR-nr. 30922778

## **Årsrapport for 2012/13**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. november 2013

---

Poul Zohnesen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

**PZ Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 for PZ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hanstholm, den 28. november 2013

### **Direktion**

Poul Zohnesen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i PZ Ejendomme ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for PZ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 8 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at betingelserne for den indgåede akkorderingsaftale kan opfyldes. Det er ledelsens vurdering, at betingelserne for akkorderingsaftalen kan opfyldes, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

### 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.

Thisted, den 28. november 2013

### REVISION LIMFJORD

#### Registreret Revisionsaktieselskab

Troels N. Ifversen  
Registreret revisor

**PZ Ejendomme ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	PZ Ejendomme ApS Industrivangen 9 7730 Hanstholm
<b>CVR-nr.</b>	30922778
<b>Regnskabsår</b>	1. juli 2012 - 30. juni 2013
<b>Direktion</b>	Poul Zohnesen, Direktør
<b>Revisor</b>	REVISION LIMFJORD Registreret Revisionsaktieselskab Bødkervej 12 7700 Thisted CVR-nr.: 28839200

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 udviser et resultat på kr. -15.652, og selskabets balance pr. 30. juni 2013 udviser en balancesum på kr. 3.635.774, og en egenkapital på kr. -37.354

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Selskabet har tabt sin selskabskapital. Det forventes af selskabskapitalen vil blive reetableret via egen drift i løbet af 5-7 år. Selskabets moderselskab og direktør vil stille den fornødne likviditet og kapital til rådighed for den fremtidige drift.

### Særlige forhold vedr. regnskabsåret

Der har i årets været drøftelser med selskabets bankforbindelser omkring den fremtidige likviditet i selskabet. Der er i den forbindelse indgået en betinget akkorderingsaftale med Sparekassen Thy om akkordering på t.kr. 853. Det er ledelsens opfattelse, at betingelserne for akkorderingsaftalen kan opfyldes.

Såfremt betingelserne for akkorderingsaftalen kan opfyldes, er selskabets fremtidige finansiering sikret, da der herefter vil være balance i driften, således at det forventede resultat jf. budgetter kan dække de årlige ydelser på de resterende lån. Regnskabet aflægges således med fortsat drift for øje.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for PZ Ejendomme ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden valgt at følge reglerne for klasse B og C om ledelsesberetningen.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Ejendommen Thistedvej 71, Ræhr, er indregnet til salgspris.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

**Resultatopgørelse**

	Note	2012/13	2011/12
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.076.783</b>	<b>236.105</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-931.506	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>145.277</b>	<b>236.105</b>
Finansielle indtægter	1	7.330	5.521
Finansielle omkostninger	2	-158.310	-224.218
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.703</b>	<b>17.408</b>
Skat af årets resultat		-9.949	-4.597
<b>Årets resultat</b>		<b>-15.652</b>	<b>12.811</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-15.652	12.811
		<b>-15.652</b>	<b>12.811</b>

PZ Ejendomme ApS

Balance 30. juni 2013

	Note	2013	2012
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.495.116	4.426.622
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.495.116</b>	<b>4.426.622</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.495.116</b>	<b>4.426.622</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.800	12.450
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		128.858	154.311
<b>Tilgodehavender</b>		<b>140.658</b>	<b>166.761</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>140.658</b>	<b>166.761</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.635.774</b>	<b>4.593.383</b>

## Balance 30. juni 2013

	Note	2013	2012
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	-162.354	-146.702
<b>Egenkapital</b>		<b>-37.354</b>	<b>-21.702</b>
Hensættelser til udskudt skat		61.166	84.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>61.166</b>	<b>84.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.117.776	2.246.372
Gæld til banker		399.343	1.454.197
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.517.119</b>	<b>3.700.569</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		122.500	112.400
Gæld til banker		609.072	444.368
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		245.812	151.221
Anden gæld		43.225	51.206
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		64.234	61.321
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.094.843</b>	<b>830.516</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.611.962</b>	<b>4.531.085</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.635.774</b>	<b>4.593.383</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Forsat drift	8		

**Noter**

	2012/13	2011/12
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.330	5.521
	<b>7.330</b>	<b>5.521</b>

**2. Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	9.380	3.995
Andre finansielle omkostninger	148.930	220.223
	<b>158.310</b>	<b>224.218</b>

**3. Virksomhedskapital**

Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**4. Overført resultat**

Saldo primo	-146.702	-159.513
Årets tilgang	-15.652	12.811
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-162.354</b>	<b>-146.702</b>

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.117.776	122.500	1.505.276
Gæld til banker	399.343	0	399.343
	<b>2.517.119</b>	<b>122.500</b>	<b>1.904.619</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet har i året indgået en betinget akkorderingsaftale med pengeinstitut om akkordering på t.kr. 853. Det er selskabets opfattelse, at betingelserne for akkorderingsaftalen vil blive opfyldt, hvorfor akkordbeløbet er taget til indtægt i året. Der er således en eventualforpligtigelse på t.kr. 853, såfremt betingelserne for akkordaftalen ikke opfyldes.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret følgende:

Ejerpantebrev på kr. 390.000 i ejendommen Thistedvej 71, bogført værdi kr. 575.000.

Ejerpantebrev på kr. 896.000 i ejendommen Industrivangen 9, bogført værdi kr. 2.920.116.

**Noter**

**2012/13**

**2011/12**

**8. Forsat drift**

Der har i året været drøftelser med selskabets bankforbindelser omkring den fremtidige likviditet i selskabet. Der er i den forbindelse indgået en betinget akkorderingsaftale med pengeinstitut om akkordering på t.kr. 853. Det er ledelsens opfattelse, at betingelserne for akkorderingsaftalen kan opfyldes.

Såfremt betingelserne for akkorderingsaftalen kan opfyldes, er selskabets fremtidige finansiering sikret, da der herefter vil være balance i driften, således at det forventede resultat jf. budgetter kan dække de årlige ydelser på de resterende lån. Regnskabet aflægges således med fortsat drift for øje.