

# PZ Ejendomme ApS

Industrivangen 9

7730 Hanstholm

CVR-nr. 30922778

## Årsrapport for 2013/14

 REVISION LIMFJORD

Vi er tættere på dig

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. december 2014

---

Poul Zohnesen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

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



## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hanstholm, den 19. december 2014

### **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 2013 - 30. juni 2014, 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.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, henleder vi til note 8 omkring forsat drift, hvori ledelsen beskriver, at de forventer at søsterselskabet bakker op omkring den fremtidige drift. Vi er enige med ledelsen i denne vurdering.

### 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 19. december 2014

### 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 2013 - 30. juni 2014
<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 2013 - 30. juni 2014 udviser et resultat på kr. 45.289, og selskabets balance pr. 30. juni 2014 udviser en balancesum på kr. 3.644.074, og en egenkapital på kr. 7.936

### 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 4-6 år. Selskabets moderselskab og direktør vil stille den fornødne likviditet og kapital til rådighed for den fremtidige drift.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for PZ Ejendomme ApS for 2013/14 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.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Grunde og bygninger	30 år

#### 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.

##### Varebeholdninger

Ejendommen er nedskrevet til forventet salgspris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

#### 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 acontoskatte.

**Resultatopgørelse**

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>236.714</b>	<b>1.076.783</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-42.337	-931.506
<b>Driftsresultat</b>		<b>194.377</b>	<b>145.277</b>
Finansielle indtægter	1	6.121	7.330
Finansielle omkostninger	2	-142.435	-158.310
<b>Resultat før skat</b>		<b>58.063</b>	<b>-5.703</b>
Skat af årets resultat		-12.774	-9.949
<b>Årets resultat</b>		<b>45.289</b>	<b>-15.652</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		45.289	-15.652
		<b>45.289</b>	<b>-15.652</b>

PZ Ejendomme ApS

Balance 30. juni 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.877.779	3.495.116
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.877.779</b>	<b>3.495.116</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.877.779</b>	<b>3.495.116</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		575.000	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>575.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		51.003	11.800
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		134.979	128.858
Periodeafgrænsningsposter		5.313	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>191.295</b>	<b>140.658</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>766.295</b>	<b>140.658</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.644.074</b>	<b>3.635.774</b>



Balance 30. juni 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	-117.064	-162.354
<b>Egenkapital</b>		<b>7.936</b>	<b>-37.354</b>
Hensættelser til udskudt skat		73.940	61.166
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>73.940</b>	<b>61.166</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.994.798	2.117.776
Gæld til banker		399.120	399.343
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.393.918</b>	<b>2.517.119</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		122.500	122.500
Gæld til banker		620.744	609.072
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.322	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		292.863	245.812
Anden gæld		26.566	43.225
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		67.285	64.234
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.168.280</b>	<b>1.094.843</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.562.198</b>	<b>3.611.962</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.644.074</b>	<b>3.635.774</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Forsat drift	8		

**Noter**

	2013/14	2012/13
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.121	7.330
	<b>6.121</b>	<b>7.330</b>

**2. Finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	12.778	9.380
Andre finansielle omkostninger	129.657	148.930
	<b>142.435</b>	<b>158.310</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	-162.353	-146.702
Årets tilgang	45.289	-15.652
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-117.064</b>	<b>-162.354</b>

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.994.798	122.500	1.504.798
Gæld til banker	399.120	0	399.120
	<b>2.393.918</b>	<b>122.500</b>	<b>1.903.918</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Der blev i forrige regnskabsår 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 blev taget til indtægt i seneste regnskabår. Der er således en eventualforpligtelse på t.kr. 853, såfremt betingelserne for akkordaftalen ikke opfyldes.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.



**Noter**

**2013/14**

**2012/13**

**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. 2.877.779.

**8. Forsat drift**

Der forventes positiv drift på niveau med 2013/14. Årets drift dækker ikke årets afdragsforpligtelser. Den manglende likviditet forventes dækket af søsterselskabet. Selskabet aflægger derfor regnskabet efter going concern.

