

---

# ***Ejendomsselskabet P & P ApS***

## **Årsrapport for 2013/14** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 30 69 54 88

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 8 /1 2015

Peter Zinck  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 for Ejendomsselskabet P & P ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013/14.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 8. januar 2015

## Direktion

Peter Zinck

Poul Zinck

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet P & P ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet P & P ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 8. januar 2015

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Mikael Johansen

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet P & P ApS  
Vestergade 82-84  
5000 Odense C

Telefon: 28 11 15 35

CVR-nr.: 30 69 54 88

Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september

Hjemstedskommune: Odense

### Direktion

Peter Zinck

Poul Zinck

### Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Rytterkasernen 21

Postboks 370

5100 Odense C

## **Beretning**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet P & P ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje og drive ejendommen Vestergade 82-84, Odense

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2013/14 udviser et overskud på DKK 1.491.504, og selskabets balance pr. 30. september 2014 udviser en egenkapital på DKK 8.230.314.

Regnskabsåret er lagt om således regnskabsperioden omfatter 12 måneder, sammenligningstal er for 9 måneder.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2013/14 DKK	2012/13 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.719.590</b>	<b>2.032</b>
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-398.392	-270
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.321.198</b>	<b>1.762</b>
Finansielle indtægter	2	487.792	274
Finansielle omkostninger	3	-1.063.698	-797
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.745.292</b>	<b>1.239</b>
Skat af årets resultat	4	-253.788	-240
<b>Årets resultat</b>		<b>1.491.504</b>	<b>999</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.450.000	1.000
Overført resultat		41.504	-1
		<b>1.491.504</b>	<b>999</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2013/14 DKK	2012/13 TDKK
Grunde og bygninger		31.800.325	31.947
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>31.800.325</b>	<b>31.947</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.800.325</b>	<b>31.947</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	224
Andre tilgodehavender		54.750	54
Periodeafgrænsningsposter		51.894	153
<b>Tilgodehavender</b>		<b>106.644</b>	<b>431</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>7.177.589</b>	<b>6.848</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>860.447</b>	<b>882</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.144.680</b>	<b>8.161</b>
<b>Aktiver</b>		<b>39.945.005</b>	<b>40.108</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2013/14 DKK	2012/13 TDKK
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		6.280.314	6.332
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.450.000	1.000
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>8.230.314</b>	<b>7.832</b>
Hensættelse til udskudt skat	7	3.512.500	3.527
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.512.500</b>	<b>3.527</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.403.861	23.444
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>23.403.861</b>	<b>23.444</b>
Kreditinstitutter		0	170
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.078	528
Gæld til tilknyttede virksomheder		138.715	200
Selskabsskat		605.651	599
Anden gæld		4.040.886	3.808
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.798.330</b>	<b>5.305</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.202.191</b>	<b>28.749</b>
<b>Passiver</b>		<b>39.945.005</b>	<b>40.108</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

# Noter til årsrapporten

	2013/14 DKK	2012/13 TDKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	398.392	270
	<b>398.392</b>	<b>270</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	27
Andre finansielle indtægter	448.222	241
Vautakursgevinster	39.570	6
	<b>487.792</b>	<b>274</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.738	0
Andre finansielle omkostninger	1.060.960	797
	<b>1.063.698</b>	<b>797</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	257.691	387
Årets udskudte skat	-14.600	69
	<b>243.091</b>	<b>456</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	253.788	240
Skat af egenkapitalbevægelser	-10.697	216
	<b>243.091</b>	<b>456</b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. oktober	34.381.678
Tilgang i årets løb	251.515
Kostpris 30. september	<u>34.633.193</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	2.434.476
Årets afskrivninger	398.392
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>2.832.868</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>31.800.325</u></b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør DKK 35.000.000.

### 6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	6.332.504	1.000.000	7.832.504
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	2.975.736	0	2.975.736
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-3.080.127	0	-3.080.127
Skat af øvrige egenkapitalbevægelser	0	10.697	0	10.697
Årets resultat	0	41.504	1.450.000	1.491.504
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>6.280.314</u></b>	<b><u>1.450.000</u></b>	<b><u>8.230.314</u></b>

Selskabskapitalen består af 500.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

	2013/14	2012/13
	DKK	TDKK
<b>7 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	3.569.500	3.587
Låneomkostninger	-57.000	-60
	<b>3.512.500</b>	<b>3.527</b>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2013/14	2012/13
	DKK	TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	21.215.607	22.243
Mellem 1 og 5 år	2.188.254	1.201
Langfristet del	23.403.861	23.444
Inden for 1 år	0	0
	<b>23.403.861</b>	<b>23.444</b>

### 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for mellemværende med Nykredit:

Nykredit, konto 8117 1643791	0	492.867
Nykredit Depot 8117 164706, obligationer	960.285	871.608

#### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet P & P ApS for 2013/14 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013/14 er aflagt i DKK.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen som består af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Regnskabspraksis

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen 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 rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.