
Ejendomsselskabet P & P ApS

Vestergade 82-84, 5000 Odense C

Årsrapport for 2014/15 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 30 69 54 88

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 3 /1 2016

Peter Zinck
Dirigent



pwc

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 2014 - 30. september 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014/15.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 3. januar 2016

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 2014 - 30. september 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 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 3. januar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

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

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014/15 udviser et overskud på DKK 1.376.955, og selskabets balance pr. 30. september 2015 udviser en egenkapital på DKK 8.643.068.

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	2014/15 DKK	2013/14 TDKK
Bruttofortjeneste		2.822.410	2.717
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-398.392</u>	<u>-398</u>
Resultat før finansielle poster		2.424.018	2.319
Finansielle indtægter		163.318	490
Finansielle omkostninger	1	<u>-1.334.092</u>	<u>-1.064</u>
Resultat før skat		1.253.244	1.745
Skat af årets resultat	2	<u>123.711</u>	<u>-253</u>
Årets resultat		<u>1.376.955</u>	<u>1.492</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.350.000	1.450
Overført resultat		<u>26.955</u>	<u>42</u>
		<u>1.376.955</u>	<u>1.492</u>

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2014/15 DKK	2013/14 TDKK
Grunde og bygninger		31.401.934	31.802
Materielle anlægsaktiver	3	31.401.934	31.802
Anlægsaktiver		31.401.934	31.802
Andre tilgodehavender		40.587	55
Periodeafgrænsningsposter		49.560	52
Tilgodehavender		90.147	107
Værdipapirer		6.345.481	7.178
Likvide beholdninger		1.437.661	860
Omsætningsaktiver		7.873.289	8.145
Aktiver		39.275.223	39.947

Balance 30. september

Passiver

	Note	2014/15 DKK	2013/14 TDKK
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		6.793.068	6.281
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.350.000	1.450
Egenkapital	4	8.643.068	8.231
Hensættelse til udskudt skat	5	3.354.000	3.513
Hensatte forpligtelser		3.354.000	3.513
Gæld til realkreditinstitutter		23.448.367	23.404
Langfristede gældsforpligtelser	6	23.448.367	23.404
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.093	13
Gæld til tilknyttede virksomheder		141.116	139
Selskabsskat		224.959	606
Anden gæld		3.301.370	4.041
Periodeafgrænsningsposter		161.250	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.829.788	4.799
Gældsforpligtelser		27.278.155	28.203
Passiver		39.275.223	39.947
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsrapporten

	2014/15	2013/14
	DKK	TDKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.401	3
Andre finansielle omkostninger	1.287.185	1.061
Valutakursreguleringer	44.506	0
	1.334.092	1.064
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	223.884	257
Årets udskudte skat	-158.100	-15
	65.784	242
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-123.711	253
Skat af egenkapitalbevægelser	189.495	-11
	65.784	242
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
		DKK
Kostpris 1. oktober		34.381.678
Tilgang i årets løb		1
Kostpris 30. september		34.381.679
Ned- og afskrivninger 1. oktober		2.581.353
Årets afskrivninger		398.392
Ned- og afskrivninger 30. september		2.979.745
Regnskabsmæssig værdi 30. september		31.401.934

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 35.000.000.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	DKK	DKK	året	DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	6.280.315	1.450.000	8.230.315
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.450.000	-1.450.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	3.080.126	0	3.080.126
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-2.404.833	0	-2.404.833
Skat af øvrige egenkapitalbevægelser	0	-189.495	0	-189.495
Årets resultat	0	26.955	1.350.000	1.376.955
Egenkapital 30. september	500.000	6.793.068	1.350.000	8.643.068

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.

5 Hensættelse til udskudt skat

	2014/15	2013/14
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	3.408.000	3.570
Låneomkostninger	-54.000	-57
	3.354.000	3.513

Noter til årsrapporten

6 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:

	<u>2014/15</u> DKK	<u>2013/14</u> TDKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	20.257.607	21.216
Mellem 1 og 5 år	3.190.760	2.188
Langfristet del	<u>23.448.367</u>	<u>23.404</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>23.448.367</u>	<u>23.404</u>

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for mellemværende med Nykredit:

Nykredit Depot 8117 164706, obligationer	781.126	960
--	---------	-----

Eventualforpligtelser

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

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet P & P ApS for 2014/15 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 2014/15 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

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 proventuet 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.