

PG INVEST FREDERICIA ApS

Årsrapport

1. oktober 2012 - 30. september 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

24/02/2014

Flemming Nielsen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden PG INVEST FREDERICIA ApS
Vejle Landevej 38
7000 Fredericia

CVR-nr: 29527989
Regnskabsår: 01/10/2012 - 30/09/2013

Bankforbindelse Nordea
Kolding Åpark 2
6000 Kolding

Revisor MOGENS PETERSEN STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
Vejlevej 5
7000 Fredericia
CVR-nr: 14119507

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 – 30. september 2013 for PG Invest Fredericia ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabskapitalen er delvist tabt. Selskabet er imidlertid inde i en positiv udvikling, og har i de seneste 3 år givet overskud. Selskabskapitalen forventes derfor reetableret gennem de kommende års indtjening.

Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 15/10/2013

Direktion

Flemming Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i PG INVEST FREDERICIA ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PG INVEST FREDERICIA ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 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 handlinger 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. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabskapitalen er delvist tabt, hvorved selskabet er omfattet af selskabslovgivningens kapital-bestemmelser. Vi skal derfor henvise til ledelsespåtegningen, hvoraf det fremgår, at selskabskapitalen forventes reetableret ved de kommende års indtjening.

Fredericia, 15/10/2013

M. Petersen
statsautoriseret revisor
MOGENS PETERSEN
STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

P. Nielsen
statsautoriseret revisor
MOGENS PETERSEN
STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PG Invest Fredericia ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 – 30. september 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

GENERELT OM VÆRDIANSÆTTELSESPRINCIPPER

Indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde sel-skabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser (gæld) indregnes i balancen, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige betalinger o.lign. vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles påli-deligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

....

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger til posten ”bruttofortjeneste”, jf. årsregnskabslovens § 32.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regn-skabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under a´contoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Koncernens samlede selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Der foretages fuld fordeling med refusion vedrørende selskaber med skattemæssige underskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørel-sen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen (opskrivninger).

....

Balance

Anlægsaktiver

Ejendomme måles til kostpris tillagt renoverings- og finansieringsomkostninger i ombygningsperio-den. Efter endt renovering måles ejendommene til kreditinstitutternes seneste belåningsvurdering. Eventuelle opskrivninger i forbindelse hermed, indregnes direkte på egenkapitalen efter fradrag af den udskudte skat på opskrivningen. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen incl. opskrivninger med fradrag af eventuel restværdi efter afsluttet brugstid.

Ejendomme afskrives driftsøkonomisk ud fra følgende forventede levetider:

Bygninger 100 år

En ændring af den vurderede salgspris for ejendommen indregnes direkte i balancen. Ændring i ud-skudt skat samt ændring i reserve for opskrivning, som følge af ændring i den vurderede salgspris, indregnes ligeledes direkte i balancen.

Ved en opgørelse til Dagsværdi efter "Afkastmodellen" svarer den bogførte værdi til en forrentning på 4,2%. Driftsmidler måles på grundlag af anskaffelsessummen med fradrag af driftsøkonomiske afskrivninger ud fra følgende forventede levetider:

Driftsmidler 5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg er optaget efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender til den værdi, hvormed de forventes at indgå.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter afholdte omkostninger, eller en del af en afholdt omkostning, som vedrører det efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til nominel værdi.

Udskudt skat

Det er selskabets politik at henføre selskabsskat til det år, hvori indkomsten regnskabsmæssigt konstateres, uanset om indkomsten medregnes i den skattepligtige indkomst på et andet tidspunkt. Udskudt skat svarer således til den skat, der vil udløses, såfremt selskabets aktiver realiseres til bogført værdi, og skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Selskabsskat

Årets beregnede selskabsskat indregnes i balancen under skatteforpligtelser eller tilgodehavende selskabsskat.

....

Resultatopgørelse 1. okt 2012 - 30. sep 2013

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		718.641	714.481
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-76.031	-152.059
Resultat af ordinær primær drift		642.610	562.422
Andre finansielle indtægter		0	155
Øvrige finansielle omkostninger		-358.161	-413.882
Ordinært resultat før skat		284.449	148.695
Ekstraordinært resultat før skat		284.449	148.695
Skat af årets resultat	2	-84.388	-26.085
Årets resultat		200.061	122.610
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	
Overført resultat		200.061	
I alt		200.061	

Balance 30. september 2013

Aktiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Grunde og bygninger		15.917.792	15.993.823
Materielle anlægsaktiver i alt	3	15.917.792	15.993.823
Anlægsaktiver i alt		15.917.792	15.993.823
Udskudte skatteaktiver		152.361	207.468
Andre tilgodehavender		64.116	75.145
Periodeafgrænsningsposter		22.724	21.263
Tilgodehavender i alt		239.201	303.876
Likvide beholdninger		102.168	73.262
Omsætningsaktiver i alt		341.369	377.138
AKTIVER I ALT		16.259.161	16.370.961

Balance 30. september 2013

Passiver

	Note	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Registreret kapital mv.	4	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		1.695.272	1.630.070
Overført resultat		-1.709.208	-1.909.269
Egenkapital i alt	5	111.064	-154.199
Hensættelse til udskudt skat		533.155	569.076
Hensatte forpligtelser i alt		533.155	569.076
Gæld til realkreditinstitutter		12.000.000	12.000.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	12.000.000	12.000.000
Gæld til banker		27.504	645.387
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.267.355	2.982.885
Anden gæld		320.083	327.812
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.614.942	3.956.084
Gældsforpligtelser i alt		15.614.942	15.956.084
PASSIVER I ALT		16.259.161	16.370.961

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Bygninger	76.031	152.059
	<u>76.031</u>	<u>152.059</u>

2. Skat af årets resultat

	2012/13 kr.	2011/12 kr.
Aktuel skat	34.331	23.349
Regulering af skatteaktiv	20.776	-11.088
Regulering af udskudt skat	29.281	13.824
	<u>84.388</u>	<u>26.085</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	GEjendom kr.
Kostpris primo	<u>14.920.399</u>
Kostpris ultimo	<u>14.920.399</u>
Opskrivninger primo	<u>2.173.426</u>
Opskrivninger ultimo	<u>2.173.426</u>
Af- og nedskrivning primo	-1.100.002
Årets afskrivning	-76.031
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-1.176.033</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>15.917.792</u>

4. Registreret kapital mv.

	kr.
Anpartskapital primo	125.000

Anpartskapitalen kr. 125.000 er fordelt i kapitalandele á kr. 1.000 og multipla heraf.

Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen i de seneste 5 regnskabsår.

5. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	1.630.070	-1.909.269	-154.199
Regulering pga. ændret skattesats		65.202		65.202
Årets resultat			200.061	200.061
Egenkapital ultimo	125.000	1.695.272	-1.709.208	111.064

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder kr. 11.010.622 efter 5 år.

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebrev på kr. 8.000.000 med pant i ejendommen Prinsessegade 32, Fredericia.

Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør kr. 15.841.764.

8. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Anpartskapitalen ejes af:

Hejbo Invest ApS Fredericia, Vejle Landevej 38, Fredericia.