

# **I/S Århus Pantebrevscenter**

Kanehaven 54

8240 Risskov

CVR-nr. 21077399

## **Årsrapport for 2012/13**

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24-10-2013

---

Per Frost Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	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 01-05-2012 - 30-04-2013 for I/S Århus Pantebrevscenter.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-05-2012 - 30-04-2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den

### Ledelse

Per Frost Sørensen  
Daglig leder

P. M. Scharffenberg  
Ledelsesmedlem

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i I/S Århus Pantebrevscenter

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Århus Pantebrevscenter for regnskabsåret 01-05-2012 - 30-04-2013, 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.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-04-2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-05-2012 - 30-04-2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at Interessentskabets årsrapport er indsendt til Erhvervsstyrelsen efter fristens udløb.

#### **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.

Odder, den

**3 Plus Revision ApS**

Henning Sørensen  
Registreret revisor

I/S Århus Pantebrevscenter

Den uafhængige revisors erklæringer

## I/S Århus Pantebrevscenter

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	I/S Århus Pantebrevscenter Kanehaven 54 8240 Risskov
Telefon	86 21 21 55
CVR-nr.	21077399
Stiftelsesdato	16-07-1998
Regnskabsår	01-05-2012 - 30-04-2013
<b>Direktion</b>	Per Frost Sørensen, Daglig leder P. M. Scharffenberg, Ledelsesmedlem
<b>Revisor</b>	3 Plus Revision ApS Banegårdsgade 13 8300 Odder CVR-nr.: 29197598

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i, samt udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-05-2012 - 30-04-2013 udviser et resultat på kr. 291.977, og selskabets balance pr. 30-04-2013 udviser en balancesum på kr. 4.443.269, og en egenkapital på kr. 2.490.419. hvorfor årets resultat må betegnes som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for I/S Århus Pantebrevscenter for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægtskriteriet for lejeindtægter er foreliggende lejekontrakter, samt varslede lejereguleringer, der medtages i resultatopgørelsen pr. forfaldsdag

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, administrationsomkostninger m.v.

### 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

## Anvendt regnskabspraksis

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 afsættes i de implicerede interessenter regnskaber, da interessentskabet ikke er selvstændig skattepligtig. Udskudt skat medregnes dog i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregningen af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved værdiansættelsen af investeringsejendommens dagsværdi udgør

2012/13:	8,64%	2011/12:	7,71%
----------	-------	----------	-------

Dette er efter ledelsens skøn udtryk for det gældende markedsniveau. Der er usikkerhed ved fastlæggelsen af afkastkravet og måling af ejendommens værdi, da ejendomsmarkedet er væsentligt påvirket af den globale økonomiske krise og lavkonjunktur.

En stigning i den fastsatte forrentning i 2012/13 med 0,5% vil nedsætte værdien med kr. 214.63, medens et fald i den fastsatte forrentning i 2012/13 vil forøge værdien med kr. 243.831.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### 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, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

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. Ændringer i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatsen indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5%

### 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

### Anvendt regnskabspraksis

kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse

	Note	2012/13	2011/12
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>320.100</b>	<b>314.185</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>320.100</b>	<b>314.185</b>
Finansielle indtægter	1	3.955	713
Finansielle omkostninger	2	-36.596	-50.474
<b>Resultat før skat</b>		<b>287.459</b>	<b>264.424</b>
Skat af årets resultat		4.518	0
<b>Årets resultat</b>		<b>291.977</b>	<b>264.424</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		291.977	264.424
		<b>291.977</b>	<b>264.424</b>

I/S Århus Pantebrevscenter

Balance 30. april 2013

	Note	2013	2012
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.062.414	4.044.905
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.062.414</b>	<b>4.044.905</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.062.414</b>	<b>4.044.905</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	3.191
Andre tilgodehavender		361.613	172.361
Periodeafgrænsningsposter		18.921	18.160
<b>Tilgodehavender</b>		<b>380.534</b>	<b>193.712</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>321</b>	<b>56.014</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>380.855</b>	<b>249.726</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.443.269</b>	<b>4.294.631</b>

## Balance 30. april 2013

	Note	2013	2012
<b>Passiver</b>			
Overført resultat	3	2.490.419	2.198.442
<b>Egenkapital</b>		<b>2.490.419</b>	<b>2.198.442</b>
Hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser		0	-677.597
Hensættelser til udskudt skat		221.348	903.463
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>221.348</b>	<b>225.866</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.410.917	1.579.284
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.410.917</b>	<b>1.579.284</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		163.998	157.652
Gæld til banker		19.670	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		135.668	133.387
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.249	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>320.585</b>	<b>291.039</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.731.502</b>	<b>1.870.323</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.443.269</b>	<b>4.294.631</b>
Nærtstående parter	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2012/13	2011/12
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	3.955	713
	<b>3.955</b>	<b>713</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	36.596	50.474
	<b>36.596</b>	<b>50.474</b>
<b>3. Overført resultat</b>		
Saldo primo	2.198.442	1.934.018
Årets tilgang	291.977	264.424
<b>Saldo ultimo</b>	<b>2.490.419</b>	<b>2.198.442</b>

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.410.917	163.998	859.053
	<b>1.410.917</b>	<b>163.998</b>	<b>859.053</b>

**5. Nærtstående parter**

Bestemmende indflydelse:

P F Invest ApS Ejerandel af interessentskabet 50%

Pamischan ApS Ejerandel af interessentskabet 50%

Samhandel med nærtstående parter i 2012/13 er foregået på markedsmæssige vilkår.

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Bogført værdi af pantsatte aktiver:

	2012/13	2011/12
Investeringsejendom	4.062.414	4.044.905
Hæftelser:		
Prioritetsværdi, kursværdi rest	1.574.915	1.736.936
Ejerpantebrev i Pamischan ApS's andel til sikkerhed for mellemværende med Vestjysk Bank A/S. P F Invest ApS er underpanthaver	350.000	350.000

Til sikkerhed for mellemværende med Vestjysk Bank A/S ligger følgende:

Fuldstændig solidarisk selvskyldnerkaution max. kr. 500.000

**Noter**

**2012/13**

**2011/12**

Udlæg kr. 575.416 foretaget i interesentskabets investeringsejendom af skatteministeriet vedr. Pamischan ApS's andel.

Det skal dog bemærkes, at Pamischan ApS bestrider gældens størrelse helt eller delvist.