

I/S Århus Pantebrevscenter

CVR-nr. 21 07 73 99

Årsrapport for regnskabsåret 01.05.13 - 30.04.14

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.09.14

Per Frost Sørensen
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Aarhus
Dusager 16
8200 Aarhus N

Tel.: 87 32 57 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Virksomhedsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 16

Virksomheden

I/S Århus Pantebrevscenter
Kanehaven 54
8240 Risskov
Hjemsted: Risskov
CVR-nr.: 21 07 73 99

Ledelse

Per Frost Sørensen
P. M. Scharffenberg

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.13 - 30.04.14 for I/S Århus Pantebrevscenter.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 19. september 2014

Ledelsen

Per Frost Sørensen

P. M. Scharffenberg

Til interessenterne i I/S Århus Pantebrevscenter**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Århus Pantebrevscenter for regnskabsåret 01.05.13 - 30.04.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.14 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.13 - 30.04.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 19. september 2014

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

John Sørensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består af investering i, samt udlejning af fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Virksomheden måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

Udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.13 - 30.04.14 udviser et resultat på DKK 390.063 mod DKK 287.459 for tiden 01.05.12 - 30.04.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.084.955.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2013/14 DKK	2012/13 DKK
	Bruttofortjeneste	403.858	320.100
	Andre finansielle indtægter	13.762	3.955
	Andre finansielle omkostninger	-27.557	-36.596
	Årets resultat	390.063	287.459
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	390.063	287.459
	I alt	390.063	287.459

AKTIVER		30.04.14	30.04.13
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	4.065.714	4.062.414
	Materielle anlægsaktiver i alt	4.065.714	4.062.414
	Anlægsaktiver i alt	4.065.714	4.062.414
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.564	0
	Andre tilgodehavender	338.526	361.613
	Periodeafgrænsningsposter	21.459	18.921
	Tilgodehavender i alt	372.549	380.534
	Likvide beholdninger	180.096	0
	Omsætningsaktiver i alt	552.645	380.534
	Aktiver i alt	4.618.359	4.442.948

PASSIVER		30.04.14	30.04.13
Note		DKK	DKK
	Overført resultat	3.084.955	2.711.767
1	Egenkapital i alt	3.084.955	2.711.767
	Gæld til realkreditinstitutter	1.251.224	1.410.917
2	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.251.224	1.410.917
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	162.939	163.998
	Gæld til kreditinstitutter	0	19.349
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	94.201	115.901
	Anden gæld	25.040	21.016
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	282.180	320.264
	Gældsforpligtelser i alt	1.533.404	1.731.181
	Passiver i alt	4.618.359	4.442.948

3 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Fundamentale fejl

Virksomheden har konstateret en fundamental fejl på følgende områder, som har indvirkning på tidligere aflagte årsrapporter:

- Der har tidligere været hensat til udskudt skat vedrørende dagsværdireguleringer på virksomhedens ejendomme. Idet interessentskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt påhviler den udskudte skatteforpligtelse virksomhedens interessenter og ikke interessentskabet selv. Hensættelsen til udskudt skat er som konsekvens heraf tilbageført. Ændringen indebærer ingen påvirkning af årets resultat og balancesum. Egenkapitalen er forøget med t.DKK 226 som følge af fejlen.

Den akkumulerede effekt af den konstaterede fejl ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte på egenkapitalen primo indeværende regnskabsår. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte på egenkapitalen.

Sammenligningstal for 2012/13 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsrapporten, idet aktuel og udskudt skat påhviler interessenterne.

BALANCE

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 videre salg. 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 beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Egenkapital

Beløb i DKK	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.05.12 - 30.04.13</i>	
Saldo pr. 30.04.12	2.198.442
Nettoeffekt ved rettelse af fundamental fejl	225.866
Saldo pr. 01.05.12	2.424.308
Forslag til resultatdisponering	287.459
Saldo pr. 30.04.13	2.711.767
<i>Egenkapitalopgørelse 01.05.13 - 30.04.14</i>	
Saldo pr. 01.05.13	2.711.767
Overførsler, reserver	-16.875
Forslag til resultatdisponering	390.063
Saldo pr. 30.04.14	3.084.955

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

2. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.14	Gæld i alt 30.04.13
Gæld til realkreditinstitutter	162.939	582.811	1.414.163	1.574.915
I alt	162.939	582.811	1.414.163	1.574.915

3. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.414 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.066.

Ejerpantebrev i Pamischan ApS nom. t.DKK 350 er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med Vestjysk Bank A/S. P.F. Invest ApS er under panthaver.

Til sikkerhed for mellemværende med Vestjysk Bank A/S er der stillet fuldstændig solidarisk selvskyldnerkaution på max. t.DKK 500.

Udlæg t.DKK 575 foretaget i interesentskabets investeringsejendom af skatteministeriet vedr. Pamischan ApS's andel.

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