



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

PG EJENDOMME A/S

C/O PER J. A. THORSAGER, SOLHØJSVEJ 82, 9210 AALBORG SØ

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 9. januar 2017

Poul Juul Gade

CVR-NR. 24 25 67 07

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	PG Ejendomme A/S c/o Per J. A. Thorsager Solhøjsvej 82 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 24 25 67 07 Stiftet: 24. juni 1985 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
Bestyrelse	Per J. Andersen Thorsager, formand Poul Juul Gade Peter Chlander Larsen Annette Juul Gade
Direktion	Poul Juul Gade
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sydbank Vingårdsgade 21 9000 Aalborg
Advokat	Advokatfirmaet Hovmøller & Thorup Strandvejen 4 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for PG Ejendomme A/S.

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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. december 2016

Direktion

Poul Juul Gade

Bestyrelse

Per J. Andersen Thorsager
Formand

Poul Juul Gade

Peter Chlander Larsen

Annette Juul Gade

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i PG Ejendomme A/S

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PG Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 19. december 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærentsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter forretningsejendomme og en udlejningslejlighed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af dagsværdien. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

I regnskabet ses værdien af datterselskabets ejendomme i Spanien, hvormed der er forbundet en vis usikkerhed. Som følge heraf har selskabets ledelse nedskrevet kapitalandelen i tidligere år.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for PG Ejendomme A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af førtidsimplementering af dele af årsregnskabslovens bestemmelser ændret på følgende områder:

- Amortisering af kursregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstal vedrørende praksisændringerne ikke tilrettet for perioden 2014/15. Praksisændringerne er indregnet i balancen under langfristet gældsforpligtelser samt i resultatopgørelsen under værdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 404 tkr. Da praksisændring ikke har nogen skattemæssig indvirkning, er årets resultat efter skat ligeledes forsøget med 404 tkr. Egenkapitalen pr. 30. september 2016 er ligeledes forøget med 404 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

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 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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar til selskabets bestyrelse.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		6.733.738	6.531.749
Personaleomkostninger.....	1	-90.000	-191.798
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		3.595.000	-1.393.755
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		403.880	-449.622
DRIFTSRESULTAT		10.642.618	4.496.574
Andre finansielle indtægter.....	2	41.866	176.472
Andre finansielle omkostninger.....	3	-531.546	-571.059
RESULTAT FØR SKAT		10.152.938	4.101.987
Skat af årets resultat.....	4	-1.552.285	-193.413
ÅRETS RESULTAT		8.600.653	3.908.574
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		5.000.000	10.000.000
Overført resultat.....		3.600.653	-6.091.426
I ALT		8.600.653	3.908.574

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		96.900.000	93.300.000
Materielle anlægsaktiver.....	5	96.900.000	93.300.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		2.000.000	2.000.000
Finansielle anlægsaktiver.....		2.000.000	2.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		98.900.000	95.300.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		150.284	91.633
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		643.772	621.193
Periodeafgrænsningsposter.....		156.193	149.642
Tilgodehavender.....		950.249	862.468
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		568.719	198.825
Værdipapirer.....		568.719	198.825
Likvide beholdninger.....		790.988	152
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.309.956	1.061.445
AKTIVER.....		101.209.956	96.361.445

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiekapital.....		946.400	946.400
Overført overskud.....		47.912.846	44.312.193
Forslag til udbytte.....		5.000.000	10.000.000
EGENKAPITAL.....	6	53.859.246	55.258.593
Hensættelse til udskudt skat.....		11.349.441	10.694.734
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	11.349.441	10.694.734	
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....		20.577.390	22.661.683
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	20.577.390	22.661.683
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	1.853.092	1.979.195
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.080.479
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		121.250	100.060
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		11.040.974	920.308
Selskabsskat.....		752.515	1.736.129
Anden gæld.....		1.656.048	1.930.264
Kortfristede gældsforpligtelser.....	15.423.879	7.746.435	
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	36.001.269	30.408.118	
PASSIVER.....	101.209.956	96.361.445	
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Løn og gager.....	90.000	190.000	
Andre personaleomkostninger.....	0	1.798	
	90.000	191.798	
Andre finansielle indtægter			2
Renter, tilknyttede virksomheder.....	12.480	165.392	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	29.386	11.080	
	41.866	176.472	
Andre finansielle omkostninger			3
Renter, tilknyttede virksomheder.....	162.370	132.560	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	369.176	438.499	
	531.546	571.059	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	897.578	906.583	
Regulering af udskudt skat.....	654.707	-389.402	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	0	-323.768	
	1.552.285	193.413	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2015.....		80.156.426	
Tilgang.....		5.000	
Kostpris 30. september 2016.....		80.161.426	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2015.....		13.143.574	
Årets værdireguleringer.....		3.595.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2016.....		16.738.574	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....		96.900.000	

NOTER

Egenkapital Note 6

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015.....	946.400	44.312.193	10.000.000	55.258.593
Betalt udbytte.....			-10.000.000	-10.000.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.600.653	5.000.000	8.600.653
Egenkapital 30. september 2016.....	946.400	47.912.846	5.000.000	53.859.246

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser 7

	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt.....	24.640.878	22.430.482	1.853.092	12.319.030
	24.640.878	22.430.482	1.853.092	12.319.030

Eventualposter mv. 8

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for PG Holding Aalborg ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på i alt 22.430 tkr., er der givet pant i ejendommene Nibevej 29 og Vandmanden 2, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 53.900 tkr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling 10

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af dagsværdien. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

I regnskabet ses værdien af datterselskabets ejendomme i Spanien, hvormed der er forbundet en vis usikkerhed. Som følge heraf har selskabets ledelse nedskrevet kapitalandelen i tidligere år.