

---

# ***Ejendomsselskabet P & P ApS***

Vestergade 82-84, 5000 Odense C

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 30 69 54 88

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 6 /1 2017

Peter Zinck  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. januar 2017

### **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 2015 - 30. september 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 6. januar 2017

**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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

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

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 1.276.593, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 9.055.646.

## 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	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.519.606</b>	<b>2.820</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-475.746</u>	<u>-398</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.043.860</b>	<b>2.422</b>
Finansielle indtægter		763.334	164
Finansielle omkostninger	1	<u>-1.003.055</u>	<u>-1.333</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.804.139</b>	<b>1.253</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-527.546</u>	<u>124</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.276.593</u></b>	<b><u>1.377</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.300.000	1.350
Overført resultat		<u>-23.407</u>	<u>27</u>
		<b><u>1.276.593</u></b>	<b><u>1.377</u></b>



## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Grunde og bygninger		31.699.723	31.403
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>31.699.723</b>	<b>31.403</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.699.723</b>	<b>31.403</b>
Andre tilgodehavender		33.019	40
Periodeafgrænsningsposter		48.085	50
<b>Tilgodehavender</b>		<b>81.104</b>	<b>90</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>6.602.715</b>	<b>6.345</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.668.282</b>	<b>1.438</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.352.101</b>	<b>7.873</b>
<b>Aktiver</b>		<b>40.051.824</b>	<b>39.276</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		7.255.646	6.794
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.300.000	1.350
<b>Egenkapital</b>	4	<b>9.055.646</b>	<b>8.644</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	3.572.880	3.354
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.572.880</b>	<b>3.354</b>
Gæld til realkreditinstitutter		23.180.551	23.448
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>23.180.551</b>	<b>23.448</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	245.163	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		30.041	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.226	1
Gæld til tilknyttede virksomheder		423.353	141
Selskabsskat		499.596	225
Anden gæld		3.041.368	3.302
Periodeafgrænsningsposter		0	161
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.242.747</b>	<b>3.830</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>27.423.298</b>	<b>27.278</b>
<b>Passiver</b>		<b>40.051.824</b>	<b>39.276</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

# Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	TDKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	4.776	2
Andre finansielle omkostninger	998.279	1.286
Valutakursreguleringer	0	45
	<b>1.003.055</b>	<b>1.333</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	322.829	223
Årets udskudte skat	218.880	-158
Regulering af skat vedrørende tidligere år	169.156	0
	<b>710.865</b>	<b>65</b>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	527.546	-124
Skat af egenkapitalbevægelser	183.319	189
	<b>710.865</b>	<b>65</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
		DKK
Kostpris 1. oktober		34.633.193
Tilgang i årets løb		773.536
Kostpris 30. september		35.406.729
Ned- og afskrivninger 1. oktober		3.231.260
Årets afskrivninger		475.746
Ned- og afskrivninger 30. september		3.707.006
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>		<b>31.699.723</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført	Foreslået udbytte for regnskabs-	I alt
	DKK	DKK	året	DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	6.793.070	1.350.000	8.643.070
Betalt ordinært udbytte	0	0	-50.000	-50.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	2.404.833	0	2.404.833
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-1.735.531	0	-1.735.531
Skat af øvrige egenkapitalbevægelser	0	-183.319	0	-183.319
Årets resultat	0	-23.407	0	-23.407
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>500.000</b>	<b>7.255.646</b>	<b>1.300.000</b>	<b>9.055.646</b>

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

	2015/16	2014/15
	DKK	TDKK
Materielle anlægsaktiver	3.627.000	3.408
Låneomkostninger	-54.120	-54
	<b>3.572.880</b>	<b>3.354</b>

# Noter til årsregnskabet

## 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>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	18.714.639	20.258
Mellem 1 og 5 år	4.465.912	3.190
Langfristet del	<u>23.180.551</u>	<u>23.448</u>
Inden for 1 år	<u>245.163</u>	<u>0</u>
	<b><u>23.425.714</u></b>	<b><u>23.448</u></b>

## 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	31.699.723	31.403
---	------------	--------

### Eventualforpligtelser

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

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet P & P ApS for 2015/16 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 2015/16 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

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### 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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### 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.

# Regnskabspraksis

## *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## **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 acontoskatte. 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 nominel værdi.