



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Havnepromenade 1A
Postboks 710
9100 Aalborg

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Peder Skram, Aalborg ApS

Årsrapport 2012

CVR-nr. 26 15 55 76
013466 12001 / CW

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Peder Skram, Aalborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. maj 2013
Direktion:

Conny Merethe Lindholt

Henning Lindholt

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Peder Skram, Aalborg ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Peder Skram, Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 23. maj 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Niels David Nielsen
statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Peder Skram, Aalborg ApS
Gammel Strandvej 11
9000 Aalborg

Telefon: 96 36 00 66

CVR-nr.: 26 15 55 76

Stiftet: 26. juni 2001

Hjemstedskommune: Aalborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Aktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i administration og udleje af fast ejendom m.v.

Selskabet har efter statusdagen erhvervet 126 lejemål.

Direktion

Conny Merethe Lindholt
Henning Lindholt

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Havnepromenade 1A
9000 Aalborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 23. maj 2013 på selskabets adresse.

Dirigent: Erik Bøgh Christensen

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Peder Skram, Aalborg ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger for ejendomme, herunder omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og forsikringer m.v.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Regulering til dagsværdi, netto

Regulering til dagsværdi, netto, indeholder årets værdiregulering af investeringsejendomme samt årets regulering af prioritetsgæld til dagsværdi, herunder realiserede kursgevinster og tab på indfriet prioritetsgæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med moderselskabet, som er administrationsselskab for sambeskatningen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige omkostninger. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2012 har selskabets ledelse foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaf-taler, renteniveau m.v.

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver - bortset fra grunde - en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investerings-ejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Regulering til dagsværdi, netto".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til prioritetsgæld, kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Prioritetsgæld måles i efterfølgende perioder til statusdagens kursværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering til dagsværdi, netto".

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste		933.844	865.827
Personaleomkostninger		-347.912	-339.366
Regulering til dagsværdi, netto	1	250.069	1.523.401
Resultat af primær drift		836.001	2.049.862
Finansielle indtægter	2	300.000	375.430
Finansielle omkostninger	3	-311.724	-399.027
Ordinært resultat før skat		824.277	2.026.265
Skat af årets resultat	4	-206.069	-506.566
Årets resultat		<u>618.208</u>	<u>1.519.699</u>

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	310.000	1.884.035
Overført resultat	<u>308.208</u>	<u>-364.336</u>
	<u>618.208</u>	<u>1.519.699</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsjendomme		20.580.101	20.414.101
Anlægsaktiver i alt		20.580.101	20.414.101
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.375	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.310.000	7.884.035
		6.323.375	7.884.035
Likvide beholdninger		58.619	0
Omsætningsaktiver i alt		6.381.994	7.884.035
AKTIVER I ALT		26.962.095	28.298.136

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		5.980.600	5.672.392
Foreslået udbytte		310.000	1.884.035
Egenkapital i alt		6.415.600	7.681.427
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		4.090.205	4.013.197
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	7		
Prioritetsgæld		14.476.101	14.560.170
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		1.493.595	1.530.564
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.435	18.129
Skyldigt sambeskatningsbidrag		129.061	131.711
Anden gæld		355.098	362.938
		1.980.189	2.043.342
Gældsforpligtelser i alt		16.456.290	16.603.512
PASSIVER I ALT		26.962.095	28.298.136
Eventualforpligtelser m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1 Regulering til dagsværdi, netto		
Værdiregulering af investeringsejendomme	166.000	1.574.171
Værdiregulering af prioritetsgæld	<u>84.069</u>	<u>-50.770</u>
	<u>250.069</u>	<u>1.523.401</u>
 2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	<u>300.000</u>	<u>375.430</u>
 3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, pengeinstitutter	69.816	65.276
Renteomkostninger, kreditinstitutter	<u>241.908</u>	<u>333.751</u>
	<u>311.724</u>	<u>399.027</u>
 4 Skat af årets resultat		
Specificeres således:		
Sambeskatningsbidrag	129.061	131.711
Årets regulering af udskudt skat	<u>77.008</u>	<u>374.855</u>
	<u>206.069</u>	<u>506.566</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings ejendomme
Kostpris 1. januar 2012	4.414.315
Værdireguleringer 1. januar 2012	15.999.786
Årets værdireguleringer	166.000
Værdireguleringer 31. december 2012	16.165.786
Afskrivninger 1. januar 2012	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	20.580.101

Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme ud fra ønsket om en langsigtet investering. På baggrund heraf har ledelsen valgt at fastholde den tidligere anvendte forrentningsprocent på 4,5 %.

For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forrentningsprocenten på selskabets investeringsejendomme i 2012 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %:

tkr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	21.791	20.580	19.497
Egenkapital	7.323	6.416	5.603
Resultat før skat	2.034	824	-259

6 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	5.672.392	1.884.035	7.681.427
Udloddet udbytte	0	0	-1.884.035	-1.884.035
Overført, jf. resultatdisponering	0	308.208	310.000	618.208
Egenkapital 31. december 2012	125.000	5.980.600	310.000	6.415.600

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 1. januar 2012	Gæld i alt 31. december 2012	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	14.560.170	14.476.101	14.476.101

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Eventualforpligtelser m.v.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i sambeskatningskredsen. Som sambeskattet selskab hæfter selskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve i ejendommene Olfert Fischergade 5/Peder Skrams Gade 17 med nom. 14.476 tkr. Ejendommene er i årsregnskabet indregnet til 20.580 tkr.