

PÅP I/S

Kanehaven 54

8240 Risskov

CVR-nr. 26459273

Årsrapport for 2012/13

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 02-12-2013

Per Frost Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

PÅP I/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2012 - 30-06-2013 for PÅP I/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessenskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2012 - 30-06-2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 2. december 2013

Ledelse

Per Frost Sørensen
Daglig leder

Kim Sørensen

Paul Vilhelmsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i PÅP I/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PÅP I/S for regnskabsåret 01-07-2012 - 30-06-2013, 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. 30-06-2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2012 - 30-06-2013 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.

Odder, den 2. december 2013

3 Plus Revision ApS

Henning Sørensen

Registreret revisor

PÅP I/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PÅP I/S Kanehaven 54 8240 Risskov
CVR-nr.	26459273
Stiftelsesdato	08-01-2002
Regnskabsår	01-07-2012 - 30-06-2013
Ledelse	Per Frost Sørensen, Daglig leder
Revisor	3 Plus Revision ApS Banegårdsgade 13 8300 Odder CVR-nr.: 29197598

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb, udlejning og salg af fast ejendom i Danmark, køb og salg af værdipapirer, herunder pantebreve, obligationer, aktier o.l. samt finansielle transaktioner.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2012 - 30-06-2013 udviser et resultat på kr. 367.373, og selskabets balance pr. 30-06-2013 udviser en balancesum på kr. 14.332.762, og en egenkapital på kr. 3.253.331. Årets resultat må betegnes som tilfredsstillende, og der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Det kommende år forventes at udvise et tilfredsstillende resultat, da der forventes et svagt stigende renteniveau, samt et mindre fald på CHF.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for PÅP I/S 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 ejendomsokkostninger, 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 kursgevinster og -tab på mellemværender i fremmed valuta samt prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat afsættes i de implicerede interessenters regnskaber, da interessentskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt. Der afsættes dog skat på værdiregulering af investeringsejendomme.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. 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.

Afkastkravet, der er lagt til grund ved værdiansættelsen af investeringsejendommenes dagsværdi udgør i:

2012/13 6,27% - 7,56%, og gennemsnitligt 7,17%

2011/12 6,49% - 9,21% og gennemsnitligt 8,27%

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

En stigning i den fastsatte gennemsnitlige fastsatte forrentning i 2012/13 med 0,5% vil nedsætte værdien med kr. 872.992, medens et fald i den gennemsnitlige fastsatte forrentning i 2012/13 med 0,5% vil forøge værdien med kr. 1.032.531

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5%

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenue før fradrag af afholdte transaktionsomkostninger omregnet til kursværdien. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til kursværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris omregnet til restgældens kursværdi.

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

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2012/13	2011/12
Bruttofortjeneste/-tab		736.170	2.713.434
Personaleomkostninger		0	-4.632
Driftsresultat		736.170	2.708.802
Finansielle indtægter		39.352	29.032
Finansielle omkostninger		-418.349	-1.000.981
Resultat før skat		357.173	1.736.853
Skat af årets resultat		10.200	-469.860
Årets resultat		367.373	1.266.993
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		122.458	422.331
Overført resultat		244.915	844.662
		367.373	1.266.993

Balance 30. juni 2013

	Note	2013	2012
Aktiver			
Grunde og bygninger		13.814.682	13.750.000
Materielle anlægsaktiver		13.814.682	13.750.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		95.275	95.275
Finansielle anlægsaktiver		95.275	95.275
Anlægsaktiver		13.909.957	13.845.275
Andre tilgodehavender		76.695	26.061
Periodeafgrænsningsposter		31.938	24.738
Tilgodehavender		108.633	50.799
Likvide beholdninger		314.172	542.349
Omsætningsaktiver		422.805	593.148
Aktiver		14.332.762	14.438.423

Balance 30. juni 2013

	Note	2013	2012
Passiver			
Overført resultat		3.253.331	2.885.958
Egenkapital		3.253.331	2.885.958
Hensættelser til udskudt skat		499.807	510.007
Hensatte forpligtelser		499.807	510.007
Gæld til realkreditinstitutter		9.376.466	10.045.763
Langfristede gældsforpligtelser	1	9.376.466	10.045.763
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		502.810	364.242
Gæld til banker		289.247	213.733
Leverandører af varer og tjenesteydelser		352.067	378.845
Anden gæld		29.080	10.333
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		29.954	29.542
Kortfristede gældsforpligtelser		1.203.158	996.695
Gældsforpligtelser		10.579.624	11.042.458
Passiver		14.332.762	14.438.423
Nærtstående parter	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

Noter

2012/13

2011/12

1. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Gæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.376.466	502.810	7.572.708
	9.376.466	502.810	7.572.708

2. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

P F Invest ApS	Hovedanpartshaver (Direktør Per Frost Sørensen)
K B S Ejendomsinvest ApS	Hovedanpartshaver (Direktør Kim Sørensen)
P V Holding af 29.10.1998 ApS	Hovedanpartshaver (direktør Paul Wilhelmsen)

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

3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Bogført værdi af pantsatte aktiver:

Investeringsejendomme	13.814.682	13.750.000
Hæftelser:		
Prioritetsgæld, kursværdi rest	5.260.368	5.642.988
Finanslån med garanti	1.103.600	1.251.709
Ejerpantebreve	5.360.000	5.360.000

Til sikkerhed for mellemværende med Vestjysk Bank A/S ligger følgende:
Ejerpantebreve nom. kr. 3.860.000

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank A/S ligger følgende:
Ejerpantebrev nom. kr. 1.500.000