

Revisionscentret Haderslev
registrerede revisorer a/s

Hansborggade 30
6100 Haderslev
T 7452 0152
F 7452 7454
E haderslev@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR DK 13 97 62 95

FSR - danske revisorer

Pemey 13 ApS

Aastrupvej 16
6100 Haderslev

Årsrapport for 2012/2013
31. regnskabsår

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 14/11 2013

dirigent
Svend Nikolajsen



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring	5
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for perioden 1/7-2012 - 30/6-2013	9
Balance pr. 30/6-2013	10
Pantsætninger og sikkerheder, eventualaktiver og - forpligtelser	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>Pemey 13 ApS Aastrupvej 16 6100 Haderslev</p> <p>CVR-nr.: 89 86 61 11 Hjemstedskommune: Haderslev Regnskabsår: 1. juli - 30. juni</p>
Hovedaktivitet	Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af ejendomme samt investering i andre selskaber.
Antal beskæftigede	1 (2012: 1)
Bestyrelse	Selskabet har ingen bestyrelse
Direktion	Ellen Steinicke Svend Nikolajsen
Revision	Revisionscentret Haderslev registrerede revisorer a/s Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/7-2012 - 30/6-2013 for Pemey 13 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/6-2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7-2012 - 30/6-2013.

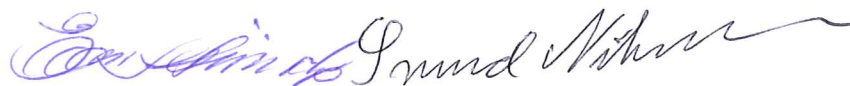
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 31. oktober 2013

Direktion

Ellen Steinicke

Svend Nikolajsen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Pemey 13 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Pemey 13 ApS for regnskabsåret 1/7-2012 - 30/6-2013, 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. 30/6-2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7-2012 - 30/6-2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 31. oktober 2013

Revisionscentret Haderslev
registrerede revisorer a/s


Flemming Tost
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for 2012/2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

I resultatopgørelsen er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af en sammentrækning af regnskabsposterne lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter

Lejeindtægten fra udlejningsejendomme indregnes i den periode, som huslejen vedrører.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forsikringer og skatter. Beløb til vedligeholdelse som opkræves som en del af lejeindtægterne indtægtsføres løbende.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Resultat af associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	<u>brugstid</u>	<u>restværdi</u>
Bygninger	50 år	t.kr. 3.500

Grunde og bygninger er i indeværende regnskabsår nedskrevet til beregnet genindvindingsværdi. Nedskrivninger i året udgør tkr. 2.882

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under t.kr. 12 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af dagsværdien af egenkapitalen i Haderslev Ejendomsselskab K/S.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealisationsværdien.

Udbytte

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

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 aktivet 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 nettoskatteaktiver 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Finansielle gældsforpligtelser

Væsentlige langfristede finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 01.07.2012-30.06.2013

Note	2012/2013 Kr.	2011/2012 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	225.466	252.590
ORDINÆRT RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER	225.466	252.590
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.986.207	-104.247
Værdiregulering af finansielle anlægsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	181.921	9.678
ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	-2.578.820	158.021
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-580.442	140.305
Andre finansielle indtægter	465	0
Andre finansielle omkostninger	-118.214	-293.926
RESULTAT FØR SKAT	-3.277.010	4.400
2 Skat af årets resultat	-83.215	-23.611
ÅRETS RESULTAT	-3.360.225	-19.211
 RESULTATDISPONERING		
Det disponible beløb udgør:		
Overført fra tidligere år	300.310	319.521
Overført fra overkurs ved emission	2.948.000	0
Årets resultat	-3.360.225	-19.211
Til disposition	-111.915	300.310
 som af ledelsen foreslås disponeret således:		
Udbytte for regnskabsåret	96.600	0
Overført til næste år	-208.515	300.310
Disponeret i alt	-111.915	300.310

Balance pr. 30. juni 2013

Note	2012/2013 Kr.	2011/2012 Kr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
	5.280.000	8.266.207
Grunde og bygninger		
3 Materielle anlægsaktiver i alt	5.280.000	8.266.207
Finansielle anlægsaktiver		
	1.797.453	2.322.075
Kapitalandele i associerede virksomheder		
4 Finansielle anlægsaktiver i alt	1.797.453	2.322.075
Anlægsaktiver i alt	7.077.453	10.588.282
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
	5.267	7.224
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		
	6.791	8.000
Andre tilgodehavender		
	0	2.000
Selskabsskat		
Tilgodehavender i alt	12.058	17.224
Likvide beholdninger	94.338	78.229
Omsætningsaktiver i alt	106.396	95.453
AKTIVER I ALT	7.183.849	10.683.735

Balance pr. 30. juni 2013

Note	2012/2013 Kr.	2011/2012 Kr.
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital.....	1.552.000	200.000
Kontant kapitaludvidelse	0	1.352.000
Overkurs ved emission.....	0	2.948.000
Reserve for opskrivning	116.722	116.722
Overført resultat	-208.515	300.310
5 Egenkapital i alt.....	1.460.207	4.917.032
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	440.571	357.356
6 Hensatte forpligtelser i alt.....	440.571	357.356
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Gæld til realkreditinstitutter	5.000.000	5.000.000
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	5.000.000	5.000.000
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE		
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	10.000	4.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.234	192.274
Deposita lejere	123.275	121.856
Skyldigt vedrørende personale	2.394	3.665
Øvrig gæld.....	18.568	17.500
Udbytte for regnskabsåret.....	96.600	0
Ikke hævet udbytte for tidligere regnskabsår	0	69.552
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	283.071	409.347
Gældsforpligtelser i alt	5.283.071	5.409.347
PASSIVER I ALT	7.183.849	10.683.735

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser:	Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev tkr. 5.000 (nom. restgæld t.kr. 5.000) med pant i ejendommen Sønderbro 18A/SønderOttingsgade 2, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør tkr. 5.280 pr. 30. juni 2013.
Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	Ingen

Noter

Note	2012/2013 Kr.	2011/2012 Kr.
1 Afskrivninger og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Bygninger	-104.247	-104.247
Nedskrivning materielle anlægsaktiver	-2.881.960	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt....	<u>-2.986.207</u>	<u>-104.247</u>
2 Årets skatter		
Udskudt skat af årets resultat.....	-83.215	-23.611
Årets skatter i alt.....	<u>-83.215</u>	<u>-23.611</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		8.712.370
Tilgang i årets løb.....		0
Afgang i årets løb		0
Kostpris, ultimo.....		<u>8.712.370</u>
Af- og nedskrivninger, primo		-446.163
Årets afskrivninger.....		-2.986.207
Af- og nedskrivninger, ultimo.....		<u>-3.432.370</u>
Regnskabsmæssig værdi.....		<u>5.280.000</u>
Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 7.400.000.		
4 Finansielle anlægsaktiver		
		Tilknyttede/associerede virksomheder
Kostpris, primo		641.665
Tilgang i årets løb.....		0
Afgang i årets løb		0
Kostpris, ultimo.....		<u>641.665</u>
Værdireguleringer, primo		1.680.410
Årets resultatandel		-580.442
Øvrige egenkapitalreguleringer i tilknyttede/associerede virksomheder.....		55.820
Værdireguleringer, ultimo.....		<u>1.155.788</u>
Regnskabsmæssig værdi.....		<u>1.797.453</u>

Noter

Note	2012/2013 Kr.	2011/2012 Kr.
------	------------------	------------------

Selskabet har i indeværende regnskabsår udøvet en betydelig indflydelse på følgende associerede selskabers driftsmæssige og finansielle ledelse:

Navn	Ejendomsselskabet Haderslev af 1982 K/S
Hjemsted	Haderslev
Ejerandel	23%

5 Egenkapital

	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital.....	1.552.000	0	1.552.000
Overkurs ved emission.....	2.948.000	-2.948.000	0
Reserve for opskrivninger	116.722	0	116.722
Overført resultat	300.310	-508.825	-208.515
Egenkapital i alt.....	<u>4.917.032</u>	<u>-3.456.825</u>	<u>1.460.207</u>

Anpartskapitalen består af 15.520 stk anparter á 100 kr eller multipla heraf.

6 Hensatte forpligtelser

Hensættelser til udskudt skat, primo.....	357.356	333.745
Årets bevægelser	83.215	23.611
Hensættelser til udskudt skat, ultimo	<u>440.571</u>	<u>357.356</u>
Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>440.571</u>	<u>357.356</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 5.000 til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet.