



**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 2013/2014**  
32. regnskabsår

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 21/11 2014

dirigent  
Svend Nikolajsen

CVR-nr. 89 86 61 11

*Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Skærbæk  
Tinglev  
Tønder  
Aabenraa*

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Påtegninger:</b>	
Ledespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring .....	5
<b>Årsregnskab:</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse for perioden 1/7-2013 - 30/6-2014 .....	9
Balance pr. 30/6-2014 .....	10
Pantsætninger og sikkerheder, eventualaktiver og - forpligtelser .....	12
Noter .....	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Pemey 13 ApS Aastrupvej 16 6100 Haderslev  CVR-nr.: 89 86 61 11 Hjemstedskommune: Haderslev Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets aktivitet består i investering og udlejning af ejendomme samt investering i andre selskaber.
<b>Antal beskæftigede</b>	1 (2013: 1)
<b>Bestyrelse</b>	Selskabet har ingen bestyrelse
<b>Direktion</b>	Ellen Steinicke Svend Nikolajsen
<b>Revision</b>	Revisionscentret Haderslev registrerede revisorer a/s Hansborggade 30 6100 Haderslev

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/7-2013 - 30/6-2014 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. 30/6-2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7-2013 - 30/6-2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 21. november 2014

### 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 1/7-2013 - 30/6-2014, 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. 30/6-2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/7-2013 - 30/6-2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med Selskabslovens § 210 stk 1, ydet lån til selskabets kapitalejere. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar.

Haderslev, den 21. november 2014

**Revisionscentret Haderslev**

registrerede revisorer a/s

  
Flemming Tost  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for 2013/2014 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.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 foretagne nedskrivninger og 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 sidste regnskabsår nedskrevet til beregnet genindvindingsværdi. Nedskrivninger i året udgjorde tkr. 2.882

Aktiver med en kostpris på under t.kr. 13 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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 23,5%.

### 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 01.07.2013-30.06.2014

Note	2013/2014 Kr.	2012/2013 Kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>313.102</b>	<b>225.466</b>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER</b> .....	<b>313.102</b>	<b>225.466</b>
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-35.600	-2.986.207
Værdiregulering af finansielle anlægsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser .....	0	181.921
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b> .....	<b>277.502</b>	<b>-2.578.820</b>
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder .....	67.043	-580.442
Andre finansielle indtægter .....	10.819	465
Andre finansielle omkostninger.....	-98.069	-118.214
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>257.295</b>	<b>-3.277.010</b>
2 Skat af årets resultat .....	-47.162	-83.215
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>210.133</b>	<b>-3.360.225</b>
 <b>RESULTATDISPONERING</b>		
Det disponible beløb udgør:		
Overført fra tidligere år .....	-208.515	300.310
Overført fra overkurs ved emission.....	0	2.948.000
Årets resultat .....	210.133	-3.360.225
<b>Til disposition</b> .....	<b>1.618</b>	<b>-111.915</b>
 som af ledelsen foreslås disponeret således:		
Udbytte for regnskabsåret .....	0	96.600
Overført til næste år .....	1.618	-208.515
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>1.618</b>	<b>-111.915</b>

## Balance pr. 30. juni 2014

Note	2013/2014 Kr.	2012/2013 Kr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	5.244.400	5.280.000
3 Grunde og bygninger .....		
<b>3 Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5.244.400</b>	<b>5.280.000</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	1.864.496	1.797.453
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		
<b>4 Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1.864.496</b>	<b>1.797.453</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>7.108.896</b>	<b>7.077.453</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
	4.709	5.267
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		
	7.137	6.791
Andre tilgodehavender .....		
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	178.102	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<b>189.948</b>	<b>12.058</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>26.042</b>	<b>94.338</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<b>215.990</b>	<b>106.396</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>7.324.886</b>	<b>7.183.849</b>

## Balance pr. 30. juni 2014

Note	2013/2014 Kr.	2012/2013 Kr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Anpartskapital .....	1.552.000	1.552.000
Reserve for opskrivning .....	116.722	116.722
Overført resultat .....	1.618	-208.515
<b>6 Egenkapital i alt.....</b>	<b>1.670.340</b>	<b>1.460.207</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelser til udskudt skat.....	476.757	440.571
<b>7 Hensatte forpligtelser i alt.....</b>	<b>476.757</b>	<b>440.571</b>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Gæld til realkreditinstitutter .....	5.000.000	5.000.000
<b>8 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	14.400	10.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	29.487	32.234
Deposita lejere .....	116.000	123.275
Selskabsskat.....	10.976	0
Skyldigt vedrørende personale .....	6.926	2.394
Øvrig gæld .....	0	18.568
Udbytte for regnskabsåret .....	0	96.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>177.788</b>	<b>283.071</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>5.177.788</b>	<b>5.283.071</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>7.324.886</b>	<b>7.183.849</b>

## 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. 5.244 pr. 30. juni 2014.
Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	Ingen

## Noter

Note	2013/2014 Kr.	2012/2013 Kr.
<b>1 Afskrivninger og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Bygninger .....	-35.600	-104.247
Nedskrivning materielle anlægsaktiver .....	0	-2.881.960
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt ...	<u>-35.600</u>	<u>-2.986.207</u>
<b>2 Årets skatter</b>		
Skat af årets resultat .....	-10.976	0
Udskudt skat af årets resultat .....	-36.186	-83.215
Årets skatter i alt .....	<u>-47.162</u>	<u>-83.215</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		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 .....		-3.432.370
Årets afskrivninger .....		-35.600
Af- og nedskrivninger, ultimo .....		<u>-3.467.970</u>
Regnskabsmæssig værdi .....		<u>5.244.400</u>
Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2013 udgør kr. 7.400.000.		
<b>4 Finansielle anlægsaktiver</b>		
		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 .....		1.155.788
Årets resultatandel .....		67.043
Værdireguleringer, ultimo .....		<u>1.222.831</u>
Regnskabsmæssig værdi .....		<u>1.864.496</u>

## Noter

<b>Note</b>	<b>2013/2014</b>	<b>2012/2013</b>
	<b>Kr.</b>	<b>Kr.</b>

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 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere

Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 8%, p.t. svarende til 10,2%. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet. Der er i årets løb ikke foretaget afdrag.

### 6 Egenkapital

	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital .....	1.552.000	0	1.552.000
Reserve for opskrivninger .....	116.722	0	116.722
Overført resultat .....	-208.515	210.133	1.618
Egenkapital i alt .....	<u>1.460.207</u>	<u>210.133</u>	<u>1.670.340</u>

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

### 7 Hensatte forpligtelser

Hensættelser til udskudt skat, primo .....	440.571	357.356
Årets bevægelser .....	<u>36.186</u>	<u>83.215</u>
Hensættelser til udskudt skat, ultimo .....	<u>476.757</u>	<u>440.571</u>
Hensatte forpligtelser i alt .....	<u>476.757</u>	<u>440.571</u>

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 4.760 i betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet.