

ÅRSRAPPORT 2012/13

PE Ejendomme ApS

Tømrervej 9
6800 Varde

CVR nr. 32880312

Indsender:

OL Revision A/S
Ndr. Boulevard 116
6800 Varde

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 19. februar 2014

Pouel Erik Eriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	Side	3
Ledespåtegning	Side	4
Den uafhængige revisors erklæringer	Side	5
Ledelsesberetning	Side	6
Anvendt regnskabspraksis	Side	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2012 -30. september 2013	Side	10
Balance pr. 30. september	Side	11
Noter	Side	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

PE Ejendomme ApS
Tømrervej 9
6800 Varde

CVR-nr.: 32880312
Stiftelsesdato: 29. marts 2010
Hjemsted: Varde Kommune
Regnskabsår: 1. oktober 2012 - 30. september 2013

Direktion

Pouel Erik Eriksen

Revision

OL Revision A/S
Ndr. Boulevard 116
6800 Varde

Bankforbindelse

Sydbank
Vestergade 4
6800 Varde

Ejerforhold

PEOR Holding Varde ApS (ejer 91%)
Nordentoftsvej 1 A
6800 Varde

Peter Nyborg (ejer 9%)
Kalkovnsvej 6
6800 Varde

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2012/13 for PE Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 13. februar 2014

Direktion:

Pouel Erik Eriksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i PE Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

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 virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsen valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 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.

Varde, den 13. februar 2014

OL Revision A/S

Registrerede revisorer, medlem af FSR - danske revisorer

Ove Lihn

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Ingen

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et bedre resultat i 2014.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for PE Ejendomme ApS 2012/13 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Måling af investeringsejendomme.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis vedrørende måling af investeringsejendomme. Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør en reduktion af årets resultat efter skat med tkr 900. Balancesummen formindskes med tkr. 1.796, mens egenkapitalen pr. 30. september 2013 formindskes med tkr. 940. Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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, herunder afskrivninger og nedskrivninger. 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter grunde og bygninger, erhvervet med henblik på et løbende afkast.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles til beregnet dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien er baseret på en afkastmodel. Driftsafkast beregnes ud fra ejendommens lejeindtæger og udgifter.

Markedsværdien fastsættes periodevis ved en vurdering baseret på markedets afkastkrav, ejendommenes forventede afkast og vedligeholdelsestilstand. Som en konsekvens af målingen til dagsværdi afskrives der ikke på investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Foreslået udbytte er afsat som forpligtelse og indgår således ikke på egenkapitalen

Skyldig skat 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 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 1. oktober 2012 -30. september 2013

Note	2012/13	2011/12
Bruttofortjeneste	648.849	652.975
Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-63.497	0
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	-63.497	0
Finansiering		
Andre finansielle indtægter	106.061	267.499
Øvrige finansielle omkostninger	-218.726	-355.808
Ordinært resultat før skat	472.687	564.666
Skat af årets resultat	-51.972	56.186
ÅRETS RESULTAT	420.715	620.852
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	420.715	620.852
Disponeret i alt	420.715	620.852

Balance pr. 30. september

Note	2013	2012
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
1. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>19.982.288</u>	<u>20.045.785</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.982.288</u>	<u>20.045.785</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.982.288</u>	<u>20.045.785</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	142.500	89.000
Andre tilgodehavender	<u>4.283.290</u>	<u>4.815.303</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.425.790</u>	<u>4.904.303</u>
Likvide beholdninger	<u>379</u>	<u>2.022</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>379</u>	<u>2.022</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.426.169</u>	<u>4.906.325</u>
AKTIVER I ALT	<u>24.408.457</u>	<u>24.952.110</u>

Balance pr. 30. september

Note	2013	2012
PASSIVER		
2. EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Regulering ejendomme til dagsværdi	0	-939.884
Overført resultat	6.505.608	7.024.776
Egenkapital i alt	<u>6.630.608</u>	<u>6.209.892</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	2.004.187	1.952.215
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.004.187</u>	<u>1.952.215</u>
3. GÆLDSFORPLIGTELSE		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	14.587.099	15.693.440
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.587.099</u>	<u>15.693.440</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.080.000	990.000
Anden gæld	98.563	98.563
Periodeafgrænsningsposter	8.000	8.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.186.563</u>	<u>1.096.563</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>15.773.662</u>	<u>16.790.003</u>
PASSIVER I ALT	<u>24.408.457</u>	<u>24.952.110</u>
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5. Eventualposter		

Noter

	Grunde og bygninger		
1. Materielle anlægsaktiver			
Anskaffelsessum:			
Anskaffelsessum, primo		40.194.030	
Anskaffelsessum, ultimo		40.194.030	
Akkumulerede af- og nedskrivninger:			
Af- og nedskrivninger, primo		-20.148.245	
Årets af- og nedskrivninger		-63.497	
Af- og nedskrivninger, ultimo		-20.211.742	
Bogført værdi, ultimo		19.982.288	
	Virksom-	Overført	
	hedskapital	resultat	I alt
2. EGENKAPITAL			
Saldo, primo	125.000	6.084.893	6.209.893
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	420.715	420.715
Bogført værdi, ultimo	125.000	6.505.608	6.630.608

Virksomhedskapitalen er ikke opdelt i klasser.

	2013	2012
3. GÆLDSFORPLIGTELSER		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	10.250.000	11.360.000

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev i Tømrervej 10, matr. nr. 33 Æ, Varde Markjorder på 3.000.000. Dette pantebrev henligger i virksomhedens boks.

Der er ligeledes tinglyst ejerpantebrev i Glarmestervej 4 matr. nr. 33 AH, Varde Markjorder på nom. kr. 3.000.000. Dette tjener til sikkerhed for PE Offset's A/S mellemværende med Sydbank.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring kr. 4.000.000 til fordel for Sydbank's mellemværende med PE Offset A/S.

Noter

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden PEOR Holding Varde ApS, der er administrationsselskab og som hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter og udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige kildeskatter inden for sambeskatningekredsen udgør 0 tkr. pr. 30. september 2013. Eventuelle senere transaktioner af kildeskatter vil kunne medføre, at selskabet hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.