

Pean Invest ApS
CVR-nr. 30696042

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.05.2014

Dirigent

Navn: Anette Merlin

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors reviewerklæring	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Pean Invest ApS
Wibrandsvej 75
2300 København S

CVR-nr.: 30696042
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Direktion

Anette Merlin
Peter Bjerregaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
5100 Odense C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Pean Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2013 - 31.12.2013 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20.05.2014

Direktion

Anette Merlin

Peter Bjerregaard

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Pean Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Pean Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af årsregnskabet

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæringer for i alt 1.039 t.kr. af den kortfristede gæld, og ledelsen forventer, at selskabets likviditet i 2014 vil være tilstrækkelig, hvorfor årsregnskabet er aflagt efter going concern. Vi er enige heri og henviser til note 5.

Odense, den 20.05.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Knage Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er valutaspekulationer og udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og finansielle udvikling anses for værende tilfredsstillende.

Ledelsen forventer, at selskabet ved positive resultater fra udlejning af fast ejendom i de kommende år kan forbedre kapitalen, og at den finansielle situation vil forbedres.

Ledelsen forventer, at likviditeten i 2014 er tilstrækkelig.

Desuden er der lavet en tilbagetrædelseserklæring vedrørende kortfristet gæld på 1.039 t.kr, og at gælden ikke skal indfries i 2014.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Nettoomsætning		466.684	482
Andre eksterne omkostninger		(124.836)	(153)
Bruttoresultat		341.848	329
Af- og nedskrivninger		(132.404)	(132)
Driftsresultat		209.444	197
Andre finansielle indtægter	1	9.729	9
Andre finansielle omkostninger	2	(170.020)	(199)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		49.153	7
Skat af ordinært resultat	3	(33.584)	0
Årets resultat		15.569	7
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		15.569	7
		15.569	7

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		<u>7.277.767</u>	<u>7.410</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>7.277.767</u>	<u>7.410</u>
 Anlægsaktiver		 <u>7.277.767</u>	 <u>7.410</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 <u>249.626</u>	 <u>240</u>
Tilgodehavender		<u>249.626</u>	<u>240</u>
 Likvide beholdninger		 <u>374.701</u>	 <u>237</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>624.327</u>	 <u>477</u>
 Aktiver		 <u><u>7.902.094</u></u>	 <u><u>7.887</u></u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>(160.648)</u>	<u>(176)</u>
Egenkapital		<u>(35.648)</u>	<u>(51)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>6.669.440</u>	<u>6.669</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>6.669.440</u>	<u>6.669</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		960.720	923
Skyldig selskabsskat		33.584	0
Anden gæld		<u>273.998</u>	<u>346</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.268.302</u>	<u>1.269</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.937.742</u>	<u>7.938</u>
Passiver		<u>7.902.094</u>	<u>7.887</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(176.217)	(51.217)
Årets resultat	0	15.569	15.569
Egenkapital ultimo	125.000	(160.648)	(35.648)

Noter

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.729	9
	<u>9.729</u>	<u>9</u>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	37.444	37
Øvrige finansielle omkostninger	132.576	162
	<u>170.020</u>	<u>199</u>
	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	33.584	0
	<u>33.584</u>	<u>0</u>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		7.752.215
Kostpris ultimo		<u>7.752.215</u>
Af- og nedskrivninger primo		(342.044)
Årets afskrivninger		(132.404)
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(474.448)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>7.277.767</u>
		<u>Nominel værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital	<u>Antal</u>	
Anparter	N/A	125.000
	<u>0</u>	<u>125.000</u>

Selskabet har tabt hele selskabets kapital og er således omfattet af selskabslovens § 119 omkring reetablering af selskabets kapital.

Noter

Ledelsen har vurderet selskabets økonomiske stilling og henset til, at selskabet råder over den fornødne likviditet, er det ikke vurderet nødvendigt med kapitalindskud, men ledelsen forventer, at egenkapitalen kan reetableres ved egen indtjening.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæringer for i alt 1.039 t.kr. for en del af de kortfristede gældsforpligtelser.

Sammenfattende er det således ledelsens opfattelse, at årsregnskabet kan aflægges efter going concern.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.660 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2013 udgør 7.278 t.kr.