

# **PEL Ejendomme ApS**

CVR-nr. 30 49 94 68

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2011**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juli 2012.

---

Per Larsen  
Dirigent

Medlem af: **RGD** Revisorgruppen Danmark

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2011</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 for PEL Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 6. juli 2012

**Direktion**

Per Larsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejeren i PEL Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PEL Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

### 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.

Lemvig, den 6. juli 2012

### VESTJYSK REVISION

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Richard Hansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

PEL Ejendomme ApS

Tvedvej 65

7620 Lemvig

CVR-nr.: 30 49 94 68

Stiftet: 11. april 2007

Hjemsted: Lemvig Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Per Larsen

### Revision

Vestjysk Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Andrupsgade 7

7620 Lemvig

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør kr. -394.213 mod kr. -48.768 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende. Årets resultat er påvirket negativt med i alt t.kr. 379 vedr. tab ved salg af ejendom og indfrielse af prioritetslån.

### Selskabets fortsatte drift

Selskabets likviditetsmæssige situation er på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen anstrengt.

Anpartshaveren er indstillet på at stille den fornødne likviditet til rådighed for selskabets fortsatte drift, hvorfor regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

### Kapitaltab

Selskabet har tabt sin egenkapital. For de kommende år forventer ledelsen at kunne opnå positive driftsresultater, således at egenkapitalen igen vil blive reetableret.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for PEL Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at udlejningen finder sted.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsudgifter m.v.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Restværdien af udlejningsejendomme er fastsat til 100%.

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:

Udlejningsejendomme	50 år
Udlejningsdriftsmidler	5 år

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### 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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### Gældsforpligtelser

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>338.356</b>	<b>394.535</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-13.952
Andre driftsomkostninger	-270.922	-4.161
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>67.434</b>	<b>376.422</b>
Andre finansielle indtægter	229	0
Andre finansielle omkostninger	-461.876	-438.480
<b>Resultat før skat</b>	<b>-394.213</b>	<b>-62.058</b>
3 Skat af årets resultat	0	13.290
<b>Årets resultat</b>	<b>-394.213</b>	<b>-48.768</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-394.213	-48.768
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-394.213</b>	<b>-48.768</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	7.427.053	9.062.975
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.427.053</u>	<u>9.062.975</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.427.053</u></b>	<b><u>9.062.975</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudt skatteaktiv	<u>2.130</u>	<u>2.130</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.130</u>	<u>2.130</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.130</u></b>	<b><u>2.130</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.429.183</u></b>	<b><u>9.065.105</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overkurs ved emission	17.483	17.483
8	Overført resultat	<u>-701.324</u>	<u>-307.111</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-558.841</u></b>	<b><u>-164.628</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
9	Gæld til realkreditinstitutter	4.529.619	5.818.236
9	Gæld til pengeinstitutter	1.399.299	1.272.684
	Deposita	<u>100.000</u>	<u>151.150</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.028.918</u>	<u>7.242.070</u>
9	Kortfristet del af langfristet gæld	144.590	298.754
	Gæld til pengeinstitutter	1.118.057	1.008.353
	Anden gæld	<u>696.459</u>	<u>680.556</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.959.106</u>	<u>1.987.663</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.988.024</u></b>	<b><u>9.229.733</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.429.183</u></b>	<b><u>9.065.105</u></b>
<b>10</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>11</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Selskabets fortsatte drift

Selskabets likviditetsmæssige situation er på tidspunktet for regnskabsafleggelsen anstrengt.

Anpartshaveren er indstillet på at stille den fornødne likviditet til rådighed for selskabets fortsatte drift, hvorfor regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

### 2. Kapitaltab

Selskabet har tabt sin egenkapital. For de kommende år forventer ledelsen at kunne opnå positive driftsresultater, således at egenkapitalen igen vil blive reetableret.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-13.290</u>
	<b>0</b>	<b>-13.290</b>
	<u>31/12 2011</u>	<u>31/12 2010</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	9.062.975	8.849.194
Tilgang i årets løb	0	213.781
Afgang i årets løb	<u>-1.635.922</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>7.427.053</u></b>	<b><u>9.062.975</u></b>
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Af- og Nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>7.427.053</u></b>	<b><u>9.062.975</u></b>

Noter

	<u>31/12 2011</u>	<u>31/12 2010</u>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	0	167.430
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-167.430</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	-31.317
Årets af-/nedskrivninger	0	-13.952
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>45.269</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>7. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. januar	<u>17.483</u>	<u>17.483</u>
	<b><u>17.483</u></b>	<b><u>17.483</u></b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-307.111	-258.343
Årets overførte resultat	<u>-394.213</u>	<u>-48.768</u>
	<b><u>-701.324</u></b>	<b><u>-307.111</u></b>

Noter

			<u>31/12 2011</u>	<u>31/12 2010</u>
<b>9. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2011</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2010</b>
Gæld til realkreditinstitutter	144.590	4.008.500	4.674.209	5.993.696
Langfristet gæld til pengeinstitutter	0	1.399.299	1.399.299	1.395.978
	<b>144.590</b>	<b>5.407.799</b>	<b>6.073.508</b>	<b>7.389.674</b>

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.674.209, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2011 udgør kr. 7.427.053.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt kr. 3.000.000 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har overfor pengeinstitut afgivet selvskylnerkaution på ialt kr. 641.000 for Jp 6038388 ApS.

**11. Eventualposter**

Selskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.