

PEL Ejendomme ApS

CVR-nr. 30 49 94 68

Årsrapport

1. januar - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2013.

Per Larsen
Dirigent

Medlem af: **RGD** RevisorGruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Der træffes på generalforsamlingen den 24. juni 2013 beslutning om, at årsregnskabet for 2013 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 24. juni 2013

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 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden 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 24. juni 2013

VESTJYSK REVISION

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Richard Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	<p>PEL Ejendomme ApS Tvedvej 65 7620 Lemvig</p> <p>CVR-nr.: 30 49 94 68 Stiftet: 11. april 2007 Hjemsted: Lemvig Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december</p>
Direktion	Per Larsen
Revision	<p>Vestjysk Revision Statsautoriseret revisionsaktieselskab Andrupsgade 7 7620 Lemvig</p>

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. 62.260 mod kr. -394.213 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 rentekomkostninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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
---------------------	-------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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>2012</u>	<u>2011</u>
Bruttofortjeneste	396.506	338.356
Andre driftsomkostninger	0	-270.922
Resultat før finansielle poster	396.506	67.434
Andre finansielle indtægter	0	229
Andre finansielle omkostninger	-334.246	-461.876
Resultat før skat	62.260	-394.213
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	62.260	-394.213
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	62.260	0
Disponeret fra overført resultat	0	-394.213
Disponeret i alt	62.260	-394.213

Balance 31. december

Aktiver		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>7.427.053</u>	<u>7.427.053</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.427.053</u>	<u>7.427.053</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.427.053</u>	<u>7.427.053</u>
Omsætningsaktiver			
	Udskudt skatteaktiv	<u>2.130</u>	<u>2.130</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.130</u>	<u>2.130</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.130</u>	<u>2.130</u>
	Aktiver i alt	<u>7.429.183</u>	<u>7.429.183</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125.000
5	Overkurs ved emission	17.483	17.483
6	Overført resultat	-639.064	-701.324
	Egenkapital i alt	<u>-496.581</u>	<u>-558.841</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.373.397	4.529.619
	Gæld til pengeinstitutter	1.401.576	1.399.299
	Deposita	100.000	100.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.874.973</u>	<u>6.028.918</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	151.955	144.590
	Gæld til pengeinstitutter	1.209.877	1.118.057
	Anden gæld	688.959	696.459
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.050.791</u>	<u>1.959.106</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.925.764</u>	<u>7.988.024</u>
	Passiver i alt	<u>7.429.183</u>	<u>7.429.183</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

1. Selskabets fortsatte drift

Selskabets likviditetsmæssige situation er på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen 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>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	7.427.053	9.062.975
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.635.922</u>
Kostpris ultimo	<u>7.427.053</u>	<u>7.427.053</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og Nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.427.053</u>	<u>7.427.053</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
5. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission primo	<u>17.483</u>	<u>17.483</u>
	<u>17.483</u>	<u>17.483</u>

Noter

	<u>31/12 2012</u>	<u>31/12 2011</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	-701.324	-307.111
Årets overførte resultat	<u>62.260</u>	<u>-394.213</u>
	<u>-639.064</u>	<u>-701.324</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2011</u>
Gæld til realkreditinstitutter	151.955	3.825.536	4.525.352	4.674.209
Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>1.401.576</u>	<u>1.401.576</u>	<u>1.399.299</u>
	<u>151.955</u>	<u>5.227.112</u>	<u>5.926.928</u>	<u>6.073.508</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.525.352, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 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 selvskyldnerkaution på ialt kr. 641.000 for Jp 6038388 ApS.

9. Eventualposter

Selskabet har ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.