

PEL Ejendomme ApS

CVR-nr. 30 49 94 68

Årsrapport

1. januar - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2014.

Per Larsen
Dirigent

Medlem af: **RGD** RevisorGruppen Danmark

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2013 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 20. juni 2014

Direktion

Per Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i PEL Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PEL Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Lemvig, den 20. juni 2014

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
Revisor	<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. -34.890 mod kr. 62.260 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 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, 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 årsrapporten 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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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

Materielle anlægsaktiver 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.

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 restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bruttofortjeneste	361.760	396.506
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-74.271	0
Andre finansielle omkostninger	-322.379	-334.246
Resultat før skat	-34.890	62.260
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-34.890	62.260
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	62.260
Disponeret fra overført resultat	-34.890	0
Disponeret i alt	-34.890	62.260

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	7.352.782	7.427.053
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.352.782</u>	<u>7.427.053</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.352.782</u>	<u>7.427.053</u>
Omsætningsaktiver		
Udskudte skatteaktiver	2.130	2.130
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>7.354.912</u>	<u>7.429.183</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Overkurs ved emission	17.483	17.483
6 Overført resultat	-673.954	-639.064
Egenkapital i alt	-531.471	-496.581
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	4.191.013	4.373.397
7 Gæld til pengeinstitutter	1.401.664	1.401.576
7 Deposita	99.400	100.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.692.077</u>	<u>5.874.973</u>
7 Gældsforpligtelser	169.382	151.955
Gæld til pengeinstitutter	1.303.087	1.209.877
Anden gæld	721.837	688.959
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.194.306</u>	<u>2.050.791</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.886.383</u>	<u>7.925.764</u>
Passiver i alt	<u>7.354.912</u>	<u>7.429.183</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

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>2013</u>	<u>2012</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	<u>7.427.053</u>	<u>7.427.053</u>
Kostpris ultimo	<u>7.427.053</u>	<u>7.427.053</u>
Årets af-/nedskrivninger	<u>-74.271</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-74.271</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.352.782</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>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	-639.064	-701.324
Årets overførte resultat	<u>-34.890</u>	<u>62.260</u>
	<u>-673.954</u>	<u>-639.064</u>

Noter

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2012</u>
Gæld til realkreditinstitutter	169.382	3.586.155	4.360.395	4.525.352
Gæld til pengeinstitutter	0	0	1.401.664	1.401.576
Deposita	0	0	99.400	100.000
	<u>169.382</u>	<u>3.586.155</u>	<u>5.861.459</u>	<u>6.026.928</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.360.395, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør kr. 7.352.782.

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.