



Tlf: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PALERMOHUS APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. maj 2014

---

Henrik Stagetorn

**CVR-NR. 18 06 82 81**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Palermohus ApS Store Strandstræde 21,1 1255 København K
	CVR-nr.: 18 06 82 81
	Stiftet: 1. oktober 1994
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Stagetorn
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 1 - 3 1780 København V

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Palermohus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2014

Direktion

---

Henrik Stagetorn

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Palermohus ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Palermohus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 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.

København, den 28. maj 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Bent Christensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Palermohus ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 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.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavende i tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

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

### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.175.425</b>	<b>226.339</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.730	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.173.695</b>	<b>226.339</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	170.768	252.008
Andre finansielle omkostninger.....	2	-11.719	-18.777
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.332.744</b>	<b>459.570</b>
Skat af årets resultat.....	3	-330.668	-115.316
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.002.076</b>	<b>344.254</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.002.076	344.254
<b>I ALT</b> .....		<b>1.002.076</b>	<b>344.254</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		940.000	1.930.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>940.000</b>	<b>1.930.000</b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder.....		4.288.500	4.338.121
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>4.288.500</b>	<b>4.338.121</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>5.228.500</b>	<b>6.268.121</b>
Andre tilgodehavender.....		324.505	17.704
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>324.505</b>	<b>17.704</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>9.040.136</b>	<b>7.184.492</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.364.641</b>	<b>7.202.196</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.593.141</b>	<b>13.470.317</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført overskud.....		13.325.109	12.323.033
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>13.525.109</b>	<b>12.523.033</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		123.644	265.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>123.644</b>	<b>265.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		398.044	386.325
Selskabsskat.....		472.025	180.775
Anden gæld.....		74.319	115.184
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>944.388</b>	<b>682.284</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>944.388</b>	<b>682.284</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.593.141</b>	<b>13.470.317</b>
Eventualposter mv.	7		
Ejerforhold	8		

## NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	131.154	213.690	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	39.614	38.318	
	<b>170.768</b>	<b>252.008</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	11.719	18.777	
	<b>11.719</b>	<b>18.777</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	472.024	180.776	
Regulering af udskudt skat.....	-141.356	-65.460	
	<b>330.668</b>	<b>115.316</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2013.....		1.930.000	
Afgang.....		-990.000	
Kostpris 31. december 2013.....		<b>940.000</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		<b>940.000</b>	
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 940.000.			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2013.....		4.338.121	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		-49.621	
Kostpris 31. december 2013.....		<b>4.288.500</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....		<b>4.288.500</b>	

## NOTER

## Note

**Egenkapital****6**

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	200.000	12.323.033	12.523.033
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.002.076	1.002.076
<b>Egenkapital 31. december 2013.....</b>	<b>200.000</b>	<b>13.325.109</b>	<b>13.525.109</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

**Eventualposter mv.****7***Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab ASX 94 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Ejerforhold****8**

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartsfortegnelse som eneejer af anpartskapitalen:

ASX 94 ApS

Store Strandgade 21, 1  
1255 København K