

P. E. Invest 2001 ApS

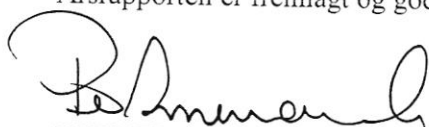
Vesterhegnet 72, 4600 Køge

CVR-nr. 25 95 31 50

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21/11 2016



Per Enemark
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for P. E. Invest 2001 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 25. oktober 2016

Direktion



Per Enemark
Ejendomsrådgiver

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaveren i P. E. Invest 2001 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for P. E. Invest 2001 ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Der er for den fortsatte drift indhentet tilsagn fra långiver om, at stille den fornødne likviditet til rådighed, enten i form af henstand med betaling af den nuværende gæld, eller i form af tilført likviditet, jvf. note 2.

Køge, den 25. oktober 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63



Søren Windahl
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------------|--|
| Selskabet | P. E. Invest 2001 ApS Vesterhegnet 72 4600 Køge CVR-nr.: 25 95 31 50 Stiftet: 8. marts 2001 Hjemsted: Køge Regnskabsår: 1. juli - 30. juni |
| Direktion | Per Enemark, Ejendomsmægler |
| Revision | GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S Fændediget 13 4600 Køge |
| Associeret virksomhed | Langebækgaard Hestestutteri ApS, Køge |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for P. E. Invest 2001 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| <u>Note</u> | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 641.357 | 426.541 |
| Værdireguleringer | 153.121 | 117.587 |
| Driftsresultat | 794.478 | 544.128 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | -23.075 | -27.132 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 11.324 |
| 3 Andre finansielle omkostninger | -278.232 | -391.903 |
| Resultat før skat | 493.171 | 136.417 |
| Årets resultat | 493.171 | 136.417 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 493.171 | 136.417 |
| Disponeret i alt | 493.171 | 136.417 |

Balance 30. juni

| Aktiver | | |
|--|-------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 5 Investeringsejendomme | 7.400.000 | 9.200.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>7.400.000</u> | <u>9.200.000</u> |
| 6 Kapitalandele i associerede virksomheder | 334.012 | 357.087 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>334.012</u> | <u>357.087</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>7.734.012</u> | <u>9.557.087</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 1.108.168 | 1.072.168 |
| Andre tilgodehavender | 42.233 | 18.170 |
| Tilgodehavender i alt | <u>1.150.401</u> | <u>1.090.338</u> |
| Likvide beholdninger | <u>199.522</u> | <u>541.225</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>1.349.923</u> | <u>1.631.563</u> |
| Aktiver i alt | <u>9.083.935</u> | <u>11.188.650</u> |

Balance 30. juni

| Passiver | | |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|
| Note | 2016 | 2015 |
| Egenkapital | | |
| 7 Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 8 Overført resultat | -1.022.163 | -1.515.334 |
| Egenkapital i alt | -897.163 | -1.390.334 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 9 Ansvarlig lånekapital | 3.500.000 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.421.623 | 4.970.224 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 291.155 | 4.041.404 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 7.212.778 | 9.011.628 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 244.371 | 481.711 |
| Anden gæld | 2.523.949 | 3.085.645 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 2.768.320 | 3.567.356 |
| Gældsforpligtelser i alt | 9.981.098 | 12.578.984 |
| Passiver i alt | 9.083.935 | 11.188.650 |

11 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**12 **Eventualposter**

Noter

| | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|--|-----------------------|--|
| 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter | | |
| Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering af ejendomme, samt udlejning af fast ejendom. | | |
| 2. Usikkerhed om going concern | | |
| Der er for den fortsatte drift indhentet tilsagn fra långiver om, at stille den fornødne likviditet til rådighed, enten i form af henstand med betaling af den nuværende gæld, eller i form af tilført likviditet. | | |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | |
| Andre rentekomkostninger | <u>278.232</u> | <u>391.903</u> |
| | <u>278.232</u> | <u>391.903</u> |
| 4. Materielle anlægsaktiver | | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| Kostpris 1. juli 2015 | | <u>54.186</u> |
| Kostpris 30. juni 2016 | | <u>54.186</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2015 | | <u>54.186</u> |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2016 | | <u>54.186</u> |

Noter

| | <u>30/6 2016</u> | <u>30/6 2015</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| 5. Investeringsejendomme | | |
| Dagsværdi 1. juli 2015 | 9.200.000 | 11.000.000 |
| Afgang i årets løb | <u>-2.000.000</u> | <u>-1.800.000</u> |
| Dagsværdi 30. juni 2016 | <u>7.200.000</u> | <u>9.200.000</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. juli 2015 | <u>200.000</u> | <u>0</u> |
| Regulering til dagsværdi 30. juni 2016 | <u>200.000</u> | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016 | <u>7.400.000</u> | <u>9.200.000</u> |
| <p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.</p> | | |
| 6. Kapitalandele i associerede virksomheder | | |
| Anskaffelsessum, primo 1. juli 2015 | <u>60.706</u> | <u>60.706</u> |
| Kostpris 30. juni 2016 | <u>60.706</u> | <u>60.706</u> |
| Opskrivning primo 1. juli 2015 | 296.381 | 323.513 |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | <u>-23.075</u> | <u>-27.132</u> |
| Opskrivninger 30. juni 2016 | <u>273.306</u> | <u>296.381</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016 | <u>334.012</u> | <u>357.087</u> |
| Associerede virksomheder: | | |
| | Hjemsted | Ejerandel |
| Langebækgaard Hestestutteri ApS | Køge | 20 % |
| 7. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. juli 2015 | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |

Noter

| | <u>30/6 2016</u> | <u>30/6 2015</u> | | |
|--|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 8. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat 1. juli 2015 | -1.515.334 | -1.651.751 | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | 493.171 | 136.417 | | |
| | <u>-1.022.163</u> | <u>-1.515.334</u> | | |
| 9. Ansvarlig lånekapital | | | | |
| Ansvarlig lånekapital | 3.500.000 | 0 | | |
| | <u>3.500.000</u> | <u>0</u> | | |
| 10. Gældsforpligtelser | | | | |
| | <u>Afdrag</u> | <u>Restgæld</u> | <u>Gæld i alt</u> | <u>Gæld i alt</u> |
| | <u>første år</u> | <u>efter 5 år</u> | <u>30/6 2016</u> | <u>30/6 2015</u> |
| Ansvarlig lånekapital | 0 | 3.500.000 | 3.500.000 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 200.975 | 2.724.853 | 3.622.598 | 5.151.114 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 300.821 | 96.697 | 291.155 | 4.041.405 |
| | <u>501.796</u> | <u>6.321.550</u> | <u>7.413.753</u> | <u>9.192.519</u> |

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.623 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 7.400 t.kr.

Til sikkerhed for pantebrevsgæld m.m., 291 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2014 udgør 500 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er tinglyst ejerpantebreve for et samlet beløb af 150 t.kr.

Noter

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for associeret virksomheds bankmellemværende samt prioritetsgæld (Nykredit). Gælden udgør pr. 30. juni 2016 i alt t. kr. 6.680.