

# P. E. Invest 2001 ApS

Vesterhegnet 72, 4600 Køge

CVR-nr. 25 95 31 50

## Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3/10 2019



Per Enemark  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.


Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 18. september 2019

**Direktion**



Per Enemark  
Ejendomsmægler

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i P. E. Invest 2001 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for P. E. Invest 2001 ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

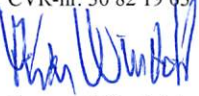
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Køge, den 18. september 2019

### **GLB REVISION**

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



Søren Windahl  
statsautoriseret revisor  
mne9618

**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

**Revisor**

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S  
Fændediget 13  
4600 Køge

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering af ejendomme, samt udlejning af fast ejendom.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 152 t.kr. mod 178 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 320 t.kr. mod -1.952 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for P. E. Invest 2001 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed**

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

### **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 i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 af- og nedskrivninger.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

#### Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Associeret virksomhed med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

### **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.

### **Egenkapital**

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>151.863</b>	<b>177.848</b>
2 Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	897	-85.433
Nedskrivning af finansielle aktiver	247.009	-1.889.684
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-79.646</u>	<u>-154.787</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>320.123</b>	<b>-1.952.056</b>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>320.123</u></b>	<b><u>-1.952.056</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	320.123	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-1.952.056</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>320.123</u></b>	<b><u>-1.952.056</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
5 Investeringsejendomme	7.200.000	7.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.200.000</u>	<u>7.200.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.200.000</u></b>	<b><u>7.200.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	550.068
Andre tilgodehavender	14.826	9.413
Tilgodehavender i alt	<u>14.826</u>	<u>559.481</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>2.749</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>14.826</u></b>	<b><u>562.230</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.214.826</u></b>	<b><u>7.762.230</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Egenkapital</b>			
7	Virksomhedskapital	125.000	125.000
8	Overført resultat	-1.330.833	-1.650.956
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.205.833</b>	<b>-1.525.956</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Ansvarlig lånekapital	3.500.000	3.500.000
	Gæld til realkreditinstitutter	2.254.643	2.415.194
9	Kreditinstitutter i øvrigt	348.637	748.292
	Deposita	63.246	63.246
10	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.166.526	6.726.732
10	Kortfristet del af langfristet gæld	210.840	207.698
	Gæld til pengeinstitutter	4.985	0
	Gæld til associerede virksomheder	0	147.264
	Anden gæld	2.038.308	2.206.492
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.254.133	2.561.454
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.420.659</b>	<b>9.288.186</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.214.826</b>	<b>7.762.230</b>

**1 Usikkerhed om going concern**

**Noter**

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Usikkerhed om going concern</b>		
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.		
<b>2. Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Resultat Langebækgaard Hestestutteri ApS	897	-85.433
	<u>897</u>	<u>-85.433</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	79.646	154.787
	<u>79.646</u>	<u>154.787</u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli 2018	54.186	54.186
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>	<u>54.186</u>	<u>54.186</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	-54.186	-54.186
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2019</b>	<u>-54.186</u>	<u>-54.186</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2018	6.203.885	7.765.135
Afgang i årets løb	0	-1.561.250
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>	<u>6.203.885</u>	<u>6.203.885</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2018	996.115	534.865
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	461.250
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2019</b>	<u>996.115</u>	<u>996.115</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<u>7.200.000</u>	<u>7.200.000</u>

## Noter

---

### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### 6. Kapitalandel i associeret virksomhed

Anskaffelsessum, primo 1. juli 2018	0	625.117
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>	<b>0</b>	<b>625.117</b>
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	-85.433
Nedskrivning af anparter	0	-539.684
<b>Opskrivninger 30. juni 2019</b>	<b>0</b>	<b>-625.117</b>

### 7. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2018	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

### 8. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2018	-1.650.956	301.100
Årets overførte overskud eller underskud	320.123	-1.952.056
	<b>-1.330.833</b>	<b>-1.650.956</b>

### 9. Kreditinstitutter i øvrigt

Kreditinstitutter i øvrigt i alt	398.293	795.767
Heraf forfalder inden for 1 år	-49.656	-47.475
	<b>348.637</b>	<b>748.292</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	200.000	550.000

**Noter**

---

**10. Gældsforpligtelser**

	<b>Gæld i alt 30/6 2019</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 30/6 2019</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Ansvarlig lånekapital	3.500.000	0	3.500.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	2.415.827	161.184	2.254.643	0
Kreditinstitutter i øvrigt	398.293	49.656	348.637	0
Deposita	63.246	0	63.246	0
	<b>6.377.366</b>	<b>210.840</b>	<b>6.166.526</b>	<b>0</b>