

# P. E. Invest 2001 ApS

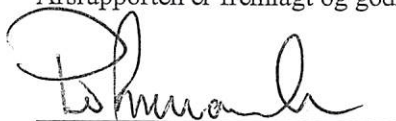
Vesterhegnet 72, 4600 Køge

CVR-nr. 25 95 31 50

## Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. november 2020.



Per Enemark  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

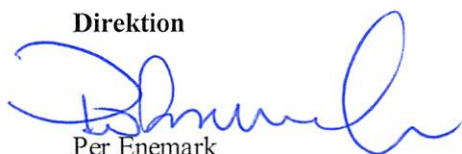
Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 2. november 2020

**Direktion**



Per Enemark  
Ejendomsnægler

## **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 2019 - 30. juni 2020 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 Etiske 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 2. november 2020

### **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 182 t.kr. mod 152 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 91 t.kr. mod 320 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>182.009</b>	<b>151.863</b>
2 Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	0	897
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	247.009
3 Øvrige finansielle omkostninger	-91.142	-79.646
<b>Resultat før skat</b>	<b>90.867</b>	<b>320.123</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>90.867</b>	<b>320.123</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	90.867	320.123
<b>Disponeret i alt</b>	<b>90.867</b>	<b>320.123</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	<u>7.200.000</u>	<u>7.200.000</u>
	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>			
	Andre tilgodehavender	<u>500</u>	<u>14.826</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>500</u>	<u>14.826</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>500</u></b>	<b><u>14.826</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.200.500</u></b>	<b><u>7.214.826</u></b>



**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>			
Note		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	125.000	125.000
7	Overført resultat	-1.239.966	-1.330.833
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-1.114.966</u></b>	<b><u>-1.205.833</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Ansvarlig lånekapital	3.500.000	3.500.000
	Gæld til realkreditinstitutter	2.096.150	2.254.643
8	Kreditinstitutter i øvrigt	285.590	348.637
	Deposita	63.246	63.246
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.944.986</u>	<u>6.166.526</u>
9	Kortfristet del af langfristet gæld	220.781	210.840
	Gæld til pengeinstitutter	5.352	4.985
	Anden gæld	2.144.347	2.038.308
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.370.480</u>	<u>2.254.133</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>8.315.466</u></b>	<b><u>8.420.659</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.200.500</u></b>	<b><u>7.214.826</u></b>

**1 Usikkerhed om going concern**

**Noter**

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</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	<u>0</u>	<u>897</u>
	<b>0</b>	<b>897</b>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>91.142</u>	<u>79.646</u>
	<b>91.142</b>	<b>79.646</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. juli 2019	<u>54.186</u>	<u>54.186</u>
<b>Kostpris 30. juni 2020</b>	<b>54.186</b>	<b>54.186</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	<u>-54.186</u>	<u>-54.186</u>
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2020</b>	<b>-54.186</b>	<b>-54.186</b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2019	<u>6.203.885</u>	<u>6.203.885</u>
<b>Kostpris 30. juni 2020</b>	<b>6.203.885</b>	<b>6.203.885</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2019	<u>996.115</u>	<u>996.115</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2020</b>	<b>996.115</b>	<b>996.115</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>7.200.000</b>	<b>7.200.000</b>

## 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. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2019	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

### 7. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2019	-1.330.833	-1.650.956
Årets overførte overskud eller underskud	90.867	320.123
	<b>-1.239.966</b>	<b>-1.330.833</b>

### 8. Kreditinstitutter i øvrigt

Kreditinstitutter i øvrigt i alt	346.826	398.293
Heraf forfalder inden for 1 år	-61.236	-49.656
	<b>285.590</b>	<b>348.637</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	200.000

### 9. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2020	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	3.500.000	0	3.500.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	2.255.695	159.545	2.096.150	1.456.654
Kreditinstitutter i øvrigt	346.826	61.236	285.590	0
Depositata	63.246	0	63.246	63.246
	<b>6.165.767</b>	<b>220.781</b>	<b>5.944.986</b>	<b>1.519.900</b>

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs-  
tab 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 goodwill  
og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørel-  
sen 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 nedskriv-  
ninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Af-  
skrivningsperioden 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.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatop-  
gørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene 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.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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