

PETER ANDERSEN INVEST APS

BJERGBYVEJ 69
6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN 01.05.2016 - 30.04.2017

11. REGNSKABSÅR

CVR. NR. 29 44 77 05

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 21. september 2017

Peter Andersen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 01.05.2016 - 30.04.2017 | 9 |
| Balance pr. 30.04.2017 | 10 |
| Noter til årsregnskabet | 12 |

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Peter Andersen Invest ApS
Bjergbyvej 69
6000 Kolding

CVR-nr.: 29 44 77 05
Stiftet: 15. marts 2006
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

Direktion Peter Andersen

Revisor Sønderup & Partnere A/S
Registrerede revisorer FSR
Sydbanegade 2B - 1
6000 Kolding

Kontakt@RevisorKolding.dk
www.RevisorKolding.dk

Pengeinstitut Frøs Herreds Sparekasse
Vejlevej 146
6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/2017 for selskabet Peter Andersen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016/2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision jf. årsregnskabsloven § 135 stk. 1.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31. august 2017

I direktionen

Peter Andersen

371/3/SR/MHV

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse af Peter Andersen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Peter Andersen Invest ApS for regnskabsåret 2016/2017 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 revisorer's 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.

Kolding, den 31. august 2017

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg
Registreret revisor

Søren Rasmussen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets vigtigste forretningsområde er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 18.217, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 892.724 og en egenkapital på kr. 157.622.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2017/2018

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsudgifter

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Bygninger og grunde måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Dagsværdi fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investerings- ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Gæld til realkreditinstitut

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE

01.05.2016 - 30.04.2017

| <u>NOTE</u> | <u>2016/2017</u> | <u>2015/2016</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| BRUTTORESULTAT | 31.019 | 19.868 |
| Finansielle omkostninger | -7.808 | -8.453 |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT | 23.211 | 11.415 |
| Skat af årets resultat | -4.994 | -2.398 |
| ÅRETS RESULTAT | 18.217 | 9.017 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| Overført resultat | 18.217 | 9.017 |
| DISPONERET I ALT | 18.217 | 9.017 |

BALANCE PR. 30.04.2017

AKTIVER

| <u>NOTE</u> | <u>2016/2017</u> | <u>2015/2016</u> |
|---|------------------|------------------|
| 1 Grunde og bygninger | 850.000 | 850.000 |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT | 850.000 | 850.000 |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | 850.000 | 850.000 |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER | 42.724 | 15.911 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | 42.724 | 15.911 |
| AKTIVER I ALT | 892.724 | 865.911 |

BALANCE PR. 30.04.2017

PASSIVER

| <u>NOTE</u> | <u>2016/2017</u> | <u>2015/2016</u> |
|--|------------------|------------------|
| Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 32.622 | 14.405 |
| 2 EGENKAPITAL I ALT | 157.622 | 139.405 |
| Prioritetsgæld | 701.000 | 701.000 |
| 3 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | 701.000 | 701.000 |
| Selskabsskat | 4.994 | 2.398 |
| Anden gæld | 29.108 | 23.108 |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | 34.102 | 25.506 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | 735.102 | 726.506 |
| PASSIVER I ALT | 892.724 | 865.911 |

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

| | 2016/2017 | 2015/2016 |
|--|------------------|------------------|
| 1 Grunde og bygninger | | |
| Kostpris pr. 01.05.2016 | 907.000 | 907.000 |
| KOSTPRIS PR. 30.04.2017 | 907.000 | 907.000 |
| | | |
| Nedskrivninger pr. 01.05.2016 | 57.000 | 57.000 |
| SAMLEDE NEDSKRIVNINGER PR. 30.04.2017 | 57.000 | 57.000 |
| | | |
| REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 30.04.2017 | 850.000 | 850.000 |

Pantsætninger og behæftelser af de materielle anlægsaktiver fremgår af note 5.

| | Indevær- ende år |
|--|-----------------------------|
| 2 Egenkapital | |
| Selskabskapital | |
| Saldo primo | 125.000 |
| Saldo ultimo | 125.000 |
| | |
| Overført resultat | |
| Saldo primo | 14.405 |
| Ændringer i løbet af regnskabsåret | 18.217 |
| Saldo ultimo | 32.622 |
| | |
| Egenkapital ultimo | 157.622 |

Selskabskapitalen består af 125 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele er tillagt særlige rettigheder.

| | | |
|---|----------------|----------------|
| 3 Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Den langfristede gæld forfalder således: | | |
| Afdrag, der forfalder efter 5 år | 585.536 | 624.721 |
| Afdrag, der forfalder indenfor 5 år | 115.464 | 76.279 |
| Heraf kortfristet del | 0 | 0 |
| I ALT | 701.000 | 701.000 |

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

2016/2017 **2015/2016**

4 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets fortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen.

Peter Andersen, Bjergbyvej 69, 6000 Kolding

5 Sikkerheder og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 701.000, er der givet pant i grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2017 udgør kr. 850.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 15.000, der giver pant i ovenstående grund og bygning samt materielle anlægsaktiver.

Til sikkerhed for byfornyelseslån er tinglyst pantebrev på kr. 42.500 med pant i grund og bygning.