

# Peer Invest ApS

Ydunsvej 66  
7800 Skive

Årsrapport  
20. december 2018 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

23/04/2020

Peer Pedersen  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

Peer Invest ApS

Ydunsvej 66

7800 Skive

CVR-nr: 40121293

Regnskabsår: 20/12/2018 - 31/12/2019

# Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 20. december 2018 - 31. december 2019 for Peer Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. december 2018 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Skive, den 12/03/2020

**Direktion**

Peer Pedersen

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb, salg og udlejning af ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i 2019 udgør 51.267 kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre eksterne omkostninger

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

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, ”normal-indtjeningsmodellen”, hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.



# Resultatopgørelse 20. dec. 2018 - 31. dec. 2019

	Note	2018/19 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>91.279</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>91.279</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-25.578
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>65.701</b>
Skat af årets resultat .....	1	-14.434
<b>Årets resultat</b> .....		<b>51.267</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		51.267
<b>I alt</b> .....		<b>51.267</b>

# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2018/19 kr.
Investeringsejendomme .....		1.183.280
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>1.183.280</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.183.280</b>
Udskudte skatteaktiver .....		2.528
Tilgodehavende skat .....		538
Andre tilgodehavender .....		2.711
Periodeafgrænsningsposter .....		1.767
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>7.544</b>
Likvide beholdninger .....		34.045
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>41.589</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.224.869</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2018/19 kr.
Registreret kapital mv. ....		250.000
Overført resultat .....		51.267
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>301.267</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		860.568
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>860.568</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		30.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		10.734
Deposita .....		21.800
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>63.034</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>923.602</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.224.869</b>

# Egenkapitalopgørelse 20. dec. 2018 - 31. dec. 2019

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	250.000	0	250.000
Årets resultat .....	0	51.267	51.267
Egenkapital, ultimo .....	250.000	51.267	301.267

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2018/19</b>
	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-16.962
Ændring af udskudt skat	2.528
	<b>-14.434</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

Investeringsjendomme består af 1 udlejningsejendom beliggende i Skive. Ejendommen er fuldt udlejet. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidig normalindtjening.

Årlig leje pr. kvadratmeter udgør 665 kr./m<sup>2</sup>.  
 Udlejningsgraden udgør 100 %.  
 Afkastkrav ligger på 7,50 %

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Restgæld</b>
	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	759.000

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på TDKK 250, der giver pant i selskabets investeringsejendom.

**6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2018/19</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1