

PEA Invest ApS

Ravnsbjerg Skov 5, 7400 Herning

CVR-nr. 67 09 53 16

Årsrapport for 2017

36. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. oktober 2017

Poul Erik Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for PEA Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 5. oktober 2017

Direktion

Poul Erik Andersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i PEA Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for PEA Invest ApS for regnskabsåret 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Herning, den 05. oktober 2017

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jakob Korshøj

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	PEA Invest ApS Ravnsbjerg Skov 5 7400 Herning
	CVR-nr.: 67 09 53 16
	Stiftet: 30. juni 1981
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. juli til 30. juni
Direktion	Poul Erik Andersen
Revisor	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år investering i værdipapirer og fast ejendom. Selskabets ejendomme er erhvervet med henblik på videre salg inden for en kommende årrække. Ejendommene er sat til salg, hvorfor de indregnes som varebeholdninger.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		175.348	153.568
Administrationsomkostninger		-26.303	-31.355
Resultat af primær drift		149.045	122.213
Finansielle indtægter	1	32.627	23.570
Andre finansielle omkostninger		-52.728	-81.619
Resultat før skat		128.944	64.164
Skat af årets resultat	2	0	0
Årets resultat		128.944	64.164
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		128.944	64.164
		128.944	64.164

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Andre værdipapirer og kapitalandele		24.525	135.943
Finansielle anlægsaktiver		24.525	135.943
Anlægsaktiver		24.525	135.943
Fremstillede varer og handelsvarer		6.411.380	4.550.000
Varebeholdninger		6.411.380	4.550.000
Tilgodehavende selskabsskat		2.079	2.079
Udsudte skatteaktiver	3	0	0
Andre tilgodehavender		29.125	29.125
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	0
Tilgodehavender		31.204	31.204
Likvide beholdninger		34.674	898
Omsætningsaktiver		6.477.258	4.582.102
Aktiver		6.501.783	4.718.045

Passiver

Anpartskapital		130.000	130.000
Overført resultat		943.965	815.021
Egenkapital	5	1.073.965	945.021
Gæld til realkreditinstitutter		3.437.776	3.570.000
Gæld til kreditinstitutter		1.191.588	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.629.364	3.570.000
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		160.696	0
Anden gæld		637.758	203.024
Kortfristede gældsforpligtelser		798.454	203.024
Gældsforpligtelser		5.427.818	3.773.024
Passiver		6.501.783	4.718.045
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	2017 DKK	2016 DKK
1 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer, der er anlægsaktiver	29.382	23.570
Andre finansielle indtægter	3.245	0
	<u>32.627</u>	<u>23.570</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Udskudte skatteaktiver		
Udskudt skatteaktiv vedrører gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med DKK 362.096.		
4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavende hos medlemmer af direktionen:		
Saldo pr. 1. juli	-136.974	0
Udbetalt i årets løb	185.650	0
Indbetalt i årets løb	-51.921	0
Rente i henhold til gældende lovgivning	3.245	0
Saldo pr. 30. juni	<u>0</u>	<u>0</u>

Tilgodehavende hos medlemmer af direktion forrentes med diskontoen tillagt 10% pa. Der er ikke aftalt opsigelsesvarsel og afdragsvilkår, ligesom der ikke er sikkerhedstillelser vedrørende tilgodehavendet.

5 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	130.000	815.021	945.021
Årets resultat	<u>0</u>	<u>128.944</u>	<u>128.944</u>
Egenkapital pr. 30. juni	<u>130.000</u>	<u>943.965</u>	<u>1.073.965</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 3.805.074 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.570.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 4.550.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, DKK 1.220.060, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 1.861.380.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på DKK 40.000, der giver pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på DKK 6.411.380. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for eventuelle forpligtelser overfor A/B Klokkehøj 1.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på DKK 500.000, der giver pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets besiddelse.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for PEA Invest ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter salg af tjenesteydelser, der indregnes i resultatopgørelsen, når ydelsen er leveret.

- levering har fundet sted ind regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Fortjeneste eller tab ved ejendomshandel medtages i det år, hvor aftale om salg har fundet sted. Ejendomme til videresalg udlejes indtil salg af ejendomme finder sted.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger og regnskabsassistance mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, udbytte, låneomkostninger, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg måles til kostpriser tillagt forbedringsudgifter og nedskrives til lavere nettorealiseringsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.