

**PEA Invest ApS**

Ravnsbjerg Skov 5, 7400 Herning

CVR-nr. 67 09 53 16

**Årsrapport for 2018/19**

38. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. september 2019

---

Poul Erik Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 27. september 2019

**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 2018/19 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 27. september 2019

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jakob Korshøj, MNE-nr. 34484

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Poul Erik Andersen
<b>Revisor</b>	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	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>298.402</b>	<b>288.514</b>
Salgsomkostninger		-4.272	-1.236
Administrationsomkostninger		<u>-27.885</u>	<u>-41.318</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>266.245</b>	<b>245.960</b>
Finansielle indtægter	1	21	34.084
Andre finansielle omkostninger		<u>-137.962</u>	<u>-187.480</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>128.304</b>	<b>92.564</b>
Skat af årets resultat	2	<u>1.779</u>	<u>1</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>130.083</u></b>	<b><u>92.565</u></b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>130.083</u>	<u>92.565</u>
		<b><u>130.083</u></b>	<b><u>92.565</u></b>

## Balance pr. 30. juni

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.287	31.185
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>10.287</b>	<b>31.185</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.287</b>	<b>31.185</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		7.916.710	7.916.710
<b>Varebeholdninger</b>		<b>7.916.710</b>	<b>7.916.710</b>
Udskudte skatteaktiver	3	0	0
Andre tilgodehavender		29.125	29.125
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.125</b>	<b>29.125</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>13.565</b>	<b>153</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.959.400</b>	<b>7.945.988</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.969.687</b>	<b>7.977.173</b>

### Passiver

Anpartskapital		130.000	130.000
Overført resultat		1.166.612	1.036.529
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.296.612</b>	<b>1.166.529</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.577.441	4.641.947
Gæld til kreditinstitutter		1.133.866	1.162.839
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.711.307</b>	<b>5.804.786</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		93.671	90.417
Anden gæld		868.097	915.441
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>961.768</b>	<b>1.005.858</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.673.075</b>	<b>6.810.644</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.969.687</b>	<b>7.977.173</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## Noter til årsrapporten

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer, der er anlægsaktiver	0	34.084
Andre finansielle indtægter	21	0
	<u>21</u>	<u>34.084</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.779	-1
	<u>-1.779</u>	<u>-1</u>

### 3 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med DKK 312.601.

### 4 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	130.000	1.036.529	1.166.529
Årets resultat	0	130.083	130.083
Egenkapital pr. 30. juni	<u>130.000</u>	<u>1.166.612</u>	<u>1.296.612</u>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 5.331.019 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 4.641.852, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 6.055.330.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, DKK 1.163.126, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 1.861.380.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 40.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger med en bogført værdi på DKK 7.916.710. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for eventuelle forpligtelser overfor A/B Klokkehøj 1.

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

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for PEA Invest ApS for 2018/19 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.

### Salgsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger i form af reklame- og markedsføringsomkostninger mv.

## 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.