

PEA Invest ApS

Ravnsbjerg Skov 5, 7400 Herning

CVR-nr. 67 09 53 16

Årsrapport for 2017/18

37. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. september 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 28. september 2018

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 2017/18 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 28. september 2018

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jakob Korshøj, MNE-nr. 34484

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	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Bruttofortjeneste		288.514	175.348
Salgsomkostninger		-1.236	0
Administrationsomkostninger		<u>-41.318</u>	<u>-26.303</u>
Resultat af primær drift		245.960	149.045
Finansielle indtægter	1	34.084	32.627
Andre finansielle omkostninger		<u>-187.480</u>	<u>-52.728</u>
Resultat før skat		92.564	128.944
Skat af årets resultat	2	<u>1</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>92.565</u>	<u>128.944</u>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>92.565</u>	<u>128.944</u>
		<u>92.565</u>	<u>128.944</u>

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Andre værdipapirer og kapitalandele		31.185	24.525
Finansielle anlægsaktiver		31.185	24.525
Anlægsaktiver		31.185	24.525
Fremstillede varer og handelsvarer		7.916.710	6.411.380
Varebeholdninger		7.916.710	6.411.380
Tilgodehavende selskabsskat		0	2.079
Udsudte skatteaktiver	3	0	0
Andre tilgodehavender		29.125	29.125
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	0
Tilgodehavender		29.125	31.204
Likvide beholdninger		153	34.674
Omsætningsaktiver		7.945.988	6.477.258
Aktiver		7.977.173	6.501.783

Passiver

Anpartskapital		130.000	130.000
Overført resultat		1.036.529	943.965
Egenkapital	5	1.166.529	1.073.965
Gæld til realkreditinstitutter		4.641.947	3.437.776
Gæld til kreditinstitutter		1.162.839	1.191.588
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.804.786	4.629.364
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		90.417	160.696
Anden gæld		915.441	637.758
Kortfristede gældsforpligtelser		1.005.858	798.454
Gældsforpligtelser		6.810.644	5.427.818
Passiver		7.977.173	6.501.783
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	2017/18 DKK	2016/17 DKK	
1 Finansielle indtægter			
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer, der er anlægsaktiver	34.084	29.382	
Andre finansielle indtægter	0	3.245	
	<u>34.084</u>	<u>32.627</u>	
2 Skat af årets resultat			
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1	0	
	<u>-1</u>	<u>0</u>	
3 Udskudte skatteaktiver			
Udskudt skatteaktiv vedrører gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet			
4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
Tilgodehavende hos medlemmer af direktionen:			
Saldo pr. 1. juli	0	-136.974	
Udbetalt i årets løb	0	185.650	
Indbetalt i årets løb	0	-51.921	
Rente i henhold til gældende lovgivning	0	3.245	
Saldo pr. 30. juni	<u>0</u>	<u>0</u>	
5 Egenkapital			
	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. juli	130.000	943.964	1.073.964
Årets resultat	0	92.565	92.565
Egenkapital pr. 30. juni	<u>130.000</u>	<u>1.036.529</u>	<u>1.166.529</u>
6 Langfristede gældsforpligtelser			
Heraf forfalder DKK 5.437.717 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 4.703.386, 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 1.191.817, 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 2017/18 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 renteomkostning over låneperioden.

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