

PEA Invest ApS

Ravnsbjerg Skov 5, 7400 Herning

CVR-nr. 67 09 53 16

Årsrapport for 2019/20

39. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. august 2020

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	9

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 17. august 2020

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 2019/20 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 Ethiske 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 17. august 2020

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, hvorfor de indregnes som varebeholdninger.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019/20 DKK	2018/19 DKK
Bruttofortjeneste		257.843	298.402
Salgsomkostninger		0	-4.272
Administrationsomkostninger		-22.822	-27.885
Resultat af primær drift		235.021	266.245
Andre finansielle indtægter		0	21
Andre finansielle omkostninger		-120.054	-137.962
Resultat før skat		114.967	128.304
Skat af årets resultat	1	0	1.779
Årets resultat		114.967	130.083
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		114.967	130.083
		114.967	130.083

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.042	10.287
Finansielle anlægsaktiver		3.042	10.287
Anlægsaktiver		3.042	10.287
Fremstillede varer og handelsvarer		7.916.710	7.916.710
Varebeholdninger		7.916.710	7.916.710
Udsudte skatteaktiver	2	0	0
Andre tilgodehavender		0	29.125
Tilgodehavender		0	29.125
Likvide beholdninger		860	13.565
Omsætningsaktiver		7.917.570	7.959.400
Aktiver		7.920.612	7.969.687

Passiver

Anpartskapital		130.000	130.000
Overført resultat		1.281.579	1.166.612
Egenkapital	3	1.411.579	1.296.612
Gæld til realkreditinstitutter		4.525.126	4.577.441
Gæld til kreditinstitutter		1.104.187	1.133.866
Langfristede gældsforpligtelser	4	5.629.313	5.711.307
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		83.419	93.671
Anden gæld		796.301	868.097
Kortfristede gældsforpligtelser		879.720	961.768
Gældsforpligtelser		6.509.033	6.673.075
Passiver		7.920.612	7.969.687
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter til årsrapporten

	2019/20 DKK	2018/19 DKK
1 Skat af årets resultat		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.779
	<u>0</u>	<u>-1.779</u>

2 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiv vedrører for indeværende regnskabsår gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud. Udskudt skatteaktiv er nedskrevet med DKK 287.278.

3 Egenkapital

	Anparts kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	130.000	1.166.612	1.296.612
Årets resultat	0	114.967	114.967
Egenkapital pr. 30. juni	<u>130.000</u>	<u>1.281.579</u>	<u>1.411.579</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 5.289.143 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 4.578.756, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 6.055.330.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.133.976, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 1.861.380.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev 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 2019/20 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, hvorved lejeindtægter indtægtsføres over lejeperioden.

Regnskabspraksis

Salgsomkostninger

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger og regnskabsassistance mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt kursregulering af værdipapirer.

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 beskattelsesregler, 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Regnskabspraksis

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.