

**Pean Invest ApS**  
**CVR-nr. 30696042**

**Årsrapport 2012**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 30.05.2013.

**Dirigent**

---

Navn: Anette Merlin

## **Indholdsfortegnelse**

	<u><b>Side</b></u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om review	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2012	8
Balance pr. 31.12.2012	9
Egenkapitalopgørelse for 2012	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Pean Invest ApS  
Wibrandsvej 75  
2300 København S

CVR-nr.: 30696042  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2012 - 31.12.2012

### **Direktion**

Anette Merlin  
Peter Bjerregaard

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 for Pea Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2012 – 31.12.2012 for opfyldt. Endvidere indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23.05.2013

### Direktion

Anette Merlin

Peter Bjerregaard

## Den uafhængige revisors erklæring om review

### Til kapitalejerne i Pean Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Pean Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

### Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med ISRE 2400 DK, Review af regnskaber, og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision og udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2012 - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse at selskabet har tabt hele selskabets kapital og er således omfattet af selskabslovens §119 omkring reetablering af selskabets kapital. Der henvises til note 4.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæringer for i alt 1.002 t.kr. af den kortfristede gæld, og ledelsen forventer at selskabets likviditet i 2013 vil være tilstrækkelig, hvorfor årsregnskabet er aflagt efter going concern. Vi er enige heri og henviser til note 4.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har opkrævet, men ikke afregnet moms på husleje i 2010 og 2011. Størstedelen af den skyldige moms er indbetalt i 2013..

Odense, den 23.05.2013

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Knage Nielsen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er valutaspekulationer og udlejning af ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og finansielle udvikling anses for værende tilfredsstillende.

Ledelsen forventer, at selskabet ved positive resultater fra udlejning af fast ejendom i de kommende år kan forbedre kapitalen, og at den finansielle situation vil forbedres.

Ledelsen forventer at likviditeten i 2013 er tilstrækkelig.

Desuden er der lavet en tilbagetrædelseserklæring vedrørende kortfristet gæld på 1.002 t.kr, og at gælden ikke skal indfries i 2013.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den no-

## **Anvendt regnskabspraksis**

minelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Nettoomsætning		481.450	549
Andre eksterne omkostninger		<u>(152.826)</u>	<u>(285)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>328.624</b>	<b>264</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(132.404)</u>	<u>(132)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>196.220</b>	<b>132</b>
Andre finansielle indtægter	1	9.846	2
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(199.263)</u>	<u>(464)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>6.803</u></b>	<b><u>(330)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>6.803</u>	<u>(330)</u>
		<b><u>6.803</u></b>	<b><u>(330)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		7.410.171	7.543
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>7.410.171</u>	<u>7.543</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>7.410.171</u>	<u>7.543</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		239.898	224
<b>Tilgodehavender</b>		<u>239.898</u>	<u>224</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>236.412</u>	<u>197</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>476.310</u>	<u>421</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>7.886.481</u></u>	<u><u>7.964</u></u>

**Balance pr. 31.12.2012**

	<u>Note</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	125.000	125
Overført overskud eller underskud		(176.220)	(183)
<b>Egenkapital</b>		<b>(51.220)</b>	<b>(58)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.669.440	6.669
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.669.440</b>	<b>6.669</b>
Bankgæld		0	2
Gæld til tilknyttede virksomheder		923.277	886
Anden gæld		344.984	465
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.268.261</b>	<b>1.353</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.937.701</b>	<b>8.022</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.886.481</b>	<b>7.964</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2012**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(183.023)	(58.023)
Årets resultat	0	6.803	6.803
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(176.220)</b>	<b>(51.220)</b>

## Noter

	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	9.499	0
Øvrige finansielle indtægter	<u>347</u>	<u>2</u>
	<b><u>9.846</u></b>	<b><u>2</u></b>
	<u>2012</u> <u>kr.</u>	<u>2011</u> <u>t.kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	36.984	26
Øvrige finansielle omkostninger	<u>162.279</u>	<u>438</u>
	<b><u>199.263</u></b>	<b><u>464</u></b>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		7.752.215
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>7.752.215</u></b>
Af- og nedskrivninger primo		(209.640)
Årets afskrivninger		<u>(132.404)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b><u>(342.044)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>7.410.171</u></b>
	<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Anparter	<u>N/A</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

Selskabet har tabt hele selskabets kapital og er således omfattet af selskabslovens §119 omkring reetablering af selskabets kapital.

Ledelsen har vurderet selskabets økonomiske stilling og henset til, at selskabet råder over den fornødne likviditet, er det ikke vurderet nødvendigt med kapitalindskud, men ledelsen forventer, at egenkapitalen kan reetableres ved egen indtjening.

## Noter

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæringer for i alt 1.002 t.kr. for en del af de kortfristede gældsforpligtelser.

Sammenfattende er det således ledelsens opfattelse, at årsregnskabet kan aflægges efter going concern.

### **5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.660 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2012 udgør 7.410 t.kr.