

AS INVEST ApS

Porsvej 18
7900 Nykøbing M

Årsrapport
1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/11/2018

Anders Sørensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden AS INVEST ApS
Porsvej 18
7900 Nykøbing M
Telefonnummer: 22875462
CVR-nr: 27583636
Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

Bankforbindelse Jyske Bank
Klampenborgvej 244
2800 Lyngby

Ledespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for AS INVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktion anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen anser betingelserne for fravalg af revision for at være tilstede.

Nykøbing Mors, den 01/11/2018

Direktion

Anders Sørensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision af årsrapporten for 2018/19 vil også blive fravalgt.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investerings- og konsulentvirksomhed. Aktiviteten har været rettet mod ejendomsbranchen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler kapitalandele i associerede virksomheder til indre værdi. Associerede virksomheder er ejendomsselskaber med investeringsejendomme, der måles til dagsværdi og hvor målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn og usikkerheder.

Finansielle anlægsaktiver udgør kr. 10,7 mio. svarende til 94% af balancesummen, som kan henføres til selskaberne Maribo Storcenter A/S og Ejendomsselskabet Morsø Butikcenter A/S. Der henvises til disse selskabers årsrapporter, hvor usikkerheder ved indregning og måling af selskabernes investeringsejendomme er udførligt beskrevet.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommens almindelige drift og likviditet i Maribo Storcenter A/S og Ejendomsselskabet Morsø Butikcenter A/S har udviklet sig tilfredsstillende i regnskabsåret.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

På baggrund af indgående lejekontrakter og nuværende renteniveau herunder indgået rentesikring er det ledelsens forventning, at der fortsat vil være positiv drift af Maribo Storcenter A/S og Ejendomsselskabet Morsø Butikcenter A/S' investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Af konkurrencemæssige årsager er posterne nettoomsætning og vareforbrug sammendraget til

Bruttofortjeneste jævnfør årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætningen, der er indregnet under Bruttofortjenesten, består af indtægter vedr. udviklingsarbejder og gevinster ved salg af fast ejendom. Indtægter for udviklingsarbejder for fremmed regning indregnes efter faktureringsmetoden.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balance

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter indre værdis metode.

Kapitalandele i andre virksomheder måles til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ud fra kostprisen eller andel af indre værdi i henhold til senest afsluttet årsrapport, hvis denne skønnes mere retvisende.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		13.583	-126.417
Distributionsomkostninger		-142.135	-124.334
Administrationsomkostninger	1	-51.191	-63.199
Resultat af ordinær primær drift		-179.743	-313.950
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		694.564	130.498
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		-67.893	807.522
Andre finansielle indtægter	2	125.745	120.978
Øvrige finansielle omkostninger	3	-158.523	-58.477
Ordinært resultat før skat		414.150	686.571
Skat af årets resultat	4	0	0
Årets resultat		414.150	686.571
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		626.671	354.381
Overført resultat		-212.521	332.190
I alt		414.150	686.571

Balance 30. juni 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		192.911	275.497
Materielle anlægsaktiver i alt		192.911	275.497
Kapitalandele i associerede virksomheder		6.941.814	6.247.250
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.755.000	2.755.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.001.974	1.069.868
Andre tilgodehavender			0
Finansielle anlægsaktiver i alt		10.698.788	10.072.118
Anlægsaktiver i alt		10.891.699	10.347.615
Tilgodehavende skat		2.556	1.170
Andre tilgodehavender		23.212	4.837
Periodeafgrænsningsposter		5.781	3.190
Tilgodehavender i alt		31.549	9.197
Andre værdipapirer og kapitalandele		355.876	0
Værdipapirer og kapitalandele i alt		355.876	0
Likvide beholdninger		65.577	658.275
Omsætningsaktiver i alt		453.002	667.472
Aktiver i alt		11.344.701	11.015.087

Balance 30. juni 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		3.240.432	2.613.761
Overført resultat		7.713.158	7.925.679
Egenkapital i alt		11.078.590	10.664.440
Leverandører af varer og tjenesteydelser		154.726	151.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	5	104.381	199.642
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.004	5
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		266.111	350.647
Gældsforpligtelser i alt		266.111	350.647
Passiver i alt		11.344.701	11.015.087

Noter

1. Administrationsomkostninger

Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

Direktionen har ikke modtaget løn.

2. Andre finansielle indtægter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Renteindtægter bank og værdipapirer	1.689	39.214
Renteindtægter tilgode associeret virksomhed (pantebreve)	106.430	58.949
Gevinst salg af værdipapirer og kursreguleringer	11.326	7.495
Andre renteindtægter	0	10.000
Udbytte aktier	6.300	5.320
	125.745	120.978

3. Øvrige finansielle omkostninger

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Renteudgifter banklån	348	22.099
Andre renteudgifter	0	44
Resultat finansielle instrumenter, valuta	124.976	26.240
Kursregulering værdipapirer	33.199	
Tab ved salg af værdipapirer	-	10.094
	158.523	58.477

4. Skat af årets resultat

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
	0	0

Selskabet har skattemæssige underskud til fremførsel. Selskabets indtægter hidrører fra aktieinvesteringer med ejerandel over 10%, hvilket betyder at selskabet har få skattepligtige indtægter. Under hensyn til usikkerhed med anvendelsen af underskudene er der derfor ikke aktiveret udskudt skat.

5. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

Omfatter markedsværdi finansielle instrumenter (Valutaterminforretninger) pr. 30. juni 2018 med kr. 78.630 og skyldig aktiekøb kr. 25.751.

6. Oplysning om eventualaktiver

Selskabet har ingen eventualaktiver ud over ikke aktiveret udskudt skatteaktiv vedr. underskuds fremførsel og fremført tab på aktier samt tab i henhold til kursgevinstloven. Under hensyn til usikkerhed med anvendelsen er der ikke aktiveret udskudt skat.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet pro rata selvskyldner efterkaution for Morsø Butikcenter A/S´ vedr. kreditinstituts afgivet betalingsgaranti over for realkreditinstitut. Beløbet udgør max. kr. 877.500.

Selskabet har afgivet selvskyldner efterkaution for Morsø Butikcenter A/S´ mellemværende med kreditinstitut. Beløbet udgør max. kr. 2.231.000. Gæld udgør pr. 30. juni 2018 kr. 1.138.680.

Selskabet har afgivet begrænset tabskaution maksimeret til kr. 3.300.000 over for Maribo Storcenter A/S´ realkreditlån.