

Portugal Invest ApS

Søbyen 12, 4. th., 8660 Skanderborg

CVR-nr. 29 14 96 23

Årsrapport 2016/17

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. december 2017

Dirigent:



.....
Lars Møller





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Portugal Invest ApS for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 26. december 2017
Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars Møller', written over a dotted horizontal line.

Lars Møller

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Portugal Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Portugal Invest ApS for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017, som omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde årsregnskabet uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Denne standard kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af årsregnskabet i overensstemmelse med den internationale standard om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært omfatter forespørgsler til ledelsen og andre i selskabet, hvor dette måtte være relevant, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Vi tager forbehold for, at virksomheden aflægger årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Det skyldes, at ledelsen har oplyst, at selskabet ikke vil blive tilført flere midler - hverken fremmedkapital eller egenkapital - og at finansiering af det kommende års drift alene vil ske via fremtidige salg af investeringsejendomme. Der er ikke truffet aftale om salg af investeringsejendomme og et salgstidspunkt er derfor helt uforudsigeligt.

Regnskabet burde i overensstemmelse med årsregnskabsloven have været udarbejdet under forudsætning af realisationsværdier og anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser og ændret i overensstemmelse hermed. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen heraf på årsregnskabet.

Afkræftende konklusion

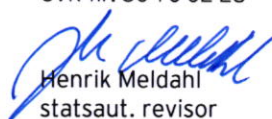
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 26. december 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Henrik Meldahl
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Portugal Invest ApS
Adresse, postnr., by	Søbyen 12, 4. th., 8660 Skanderborg
CVR-nr.	29 14 96 23
Stiftet	26. oktober 2005
Hjemstedskommune	Skanderborg
Regnskabsår	1. november 2016 - 31. oktober 2017
Direktion	Lars Møller
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at investere og udleje fast ejendom i udlandet og dermed beslægtet virksomhed.

Investering i ejendomme foretages med henblik på indtjening i form af lejeindtægter og kapitalgevinster.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme omfatter ejendomme i Portugal. Værdiansættelsen af ejendommene er baseret på eksterne skønsmæssige vurderinger af forventede salgspriser. Der er væsentlig usikkerhed om, hvornår og til hvilke priser ejendommene kan sælges.

Værdiansættelse af andre tilgodehavender

Selskabet har et tilgodehavende hos Design Resort A/S på 3.073 t.kr. Tilgodehavendet er sikret ved pant i to ejendomme i Portugal, som ejes af Design Resort A/S. På grund af usikkerhed til værdiansættelsen af ejendomme i Design Resort A/S er der usikkerhed til værdien af selskabets tilgodehavende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 330 t.kr.

Going concern

Ledelsen har besluttet, at der ikke tilføres yderligere kapital. Ledelsen forventer, at salg af ejendommene kan dække selskabets finansieringsbehov, herunder betaling af selskabets forpligtelser det kommende år.

På baggrund heraf aflægges regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Selskabet har tabt mere end 50 % af kapitalen. Ledelsen er bekendt med reglerne i selskabslovens § 119.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17	2015/16
	Bruttotab	-41.209	-58.401
	Finansielle indtægter	208.889	208.889
	Finansielle omkostninger	-497.300	-497.300
	Resultat før skat	-329.620	-346.812
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	-329.620	-346.812
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-329.620	-346.812
		-329.620	-346.812

Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	4.325.000	4.325.000
		<u>4.325.000</u>	<u>4.325.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.325.000</u>	<u>4.325.000</u>
	Omsætningsaktiver		
6	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	3.091.009	3.091.009
		<u>3.091.009</u>	<u>3.091.009</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.091.009</u>	<u>3.091.009</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>7.416.009</u></u>	<u><u>7.416.009</u></u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	600.000	600.000
	Overført resultat	-2.156.261	-1.826.641
	Egenkapital i alt	<u>-1.556.261</u>	<u>-1.226.641</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	7.152.517	7.152.517
	Anden gæld	1.819.753	1.490.133
		<u>8.972.270</u>	<u>8.642.650</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.972.270</u>	<u>8.642.650</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>7.416.009</u></u>	<u><u>7.416.009</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 3 Usikkerhed om indregning og måling
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. november 2015	600.000	-1.479.829	-879.829
Overført via resultatdisponering	0	-346.812	-346.812
Egenkapital 1. november 2016	600.000	-1.826.641	-1.226.641
Overført via resultatdisponering	0	-329.620	-329.620
Egenkapital 31. oktober 2017	600.000	-2.156.261	-1.556.261

Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Portugal Invest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Alene ændringer til præsentation og oplysninger

Selskabet har med virkning fra 1. november 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 med ændringer til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen i regnskabsåret eller for sammenligningstallene. Årsregnskabet er derfor aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringsloven har alene medført nye eller ændrede præsentations- og oplysningskrav, som er indarbejdet i årsregnskabet.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkast-baseret model eller vurdering fra ekstern mægler og efterfølgende realiserede salgssummer mellem uafhængige parter, hvor sådanne handler forekommer.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsaf-læggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelses-omkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Ejendomme/projekter under opførelse måles til kostpris. I kostprisen indgår renter af kapital, som er lånt til finansiering af opførelse, og som vedrører opførelsesperioden.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017

Noter

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Ledelsen har besluttet, at der ikke tilføres yderligere kapital. Ledelsen forventer, at salg af ejendommene kan dække selskabets finansieringsbehov, herunder betaling af selskabets forpligtelser det kommende år.

På baggrund heraf aflægges regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Selskabet har tabt mere end 50 % af kapitalen. Ledelsen er bekendt med reglerne i selskabslovens § 119.

3 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme omfatter ejendomme i Portugal. Værdiansættelsen af ejendommene er baseret på eksterne skønsmæssige vurderinger af forventede salgspriser. Der er væsentlig usikkerhed om, hvornår og til hvilke priser ejendommene kan sælges.

Selskabet har et tilgodehavende hos Design Resort A/S på 3.073 t.kr.

Tilgodehavendet er sikret i pant i to ejendomme i Portugal, som ejes af Design Resort A/S.

På grund af usikkerhed til værdiansættelsen af ejendomme i Design Resort A/S er der usikkerhed til værdien af selskabets tilgodehavende.

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. november 2016	9.420.437
Kostpris 31. oktober 2017	9.420.437
Opskrivninger 1. november 2016	-5.095.437
Opskrivninger 31. oktober 2017	-5.095.437
Regnskabsmæssig værdi 31. oktober 2017	4.325.000

5 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af fire ejendomme i Bom Sucesso Resort i Portugal.

Investeringsejendommene (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes på baggrund af eksterne skønsmæssige vurderinger af forventede salgspriser.

Der er væsentlig usikkerhed til hvilke priser investeringsejendommene kan sælges.

6 Tilgodehavender

Af andre tilgodehavender udgør 3.073 t.kr. tilgodehavende hos Design Resort A/S, som er sikret ved pant i to ejendomme i Portugal, villa 183 og 184.

Årsregnskab 1. november 2016 - 31. oktober 2017

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabsskatter, kildeskatter på renter, royalties og udbytter indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrations-selskabets årsregnskab (Grelis ApS af 1/10 1990, CVR-nr. 14 08 96 40). Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med Deutsche Bank og BES er der stillet sikkerhed i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. oktober 2017 udgør 4.325 t.kr.