

## Apartment-Invest ApS

Amelies Vej 28

8700 Horsens

CVR-nr. 29219923

## Årsrapport 2017/18

1. juli 2017 - 30. juni 2018

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. november 2018

---

Annette Leth  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Apartment-Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 26. september 2018

### **Direktion**

Annette Leth  
**Adm. direktør**

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Apartment-Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Apartment-Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 opstilling 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.

Risskov, den 26. september 2018

**Risskov Revision**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 31574994

Tore Christensen  
**Statsautoriseret revisor**  
mne19690

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Apartment-Invest ApS Amelies Vej 28 8700 Horsens
Telefon	27848327
E-mail	aleth1007@gmail.com
CVR-nr.	29219923
Stiftelsesdato	2. januar 2006
Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
<b>Direktion</b>	Annette Leth, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	Risskov Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov CVR-nr.: 31574994

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere i værdipapirer og ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 udviser et resultat på kr. 473, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en balancesum på kr. 1.062.929, og en egenkapital på kr. 269.542.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Apartment-Invest ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter fællesudgifter, ejendomsskat, reparation og vedligeholdelse mv.

### Anvendt regnskabspraksis

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>36.648</b>	<b>28.690</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>36.648</b>	<b>28.690</b>
Andre finansielle indtægter		0	169.412
Finansielle omkostninger		-36.065	-47.173
<b>Resultat før skat</b>		<b>583</b>	<b>150.929</b>
Skat af årets resultat	1	-110	-33.399
<b>Årets resultat</b>		<b>473</b>	<b>117.530</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		473	117.530
<b>Resultatdisponering</b>		<b>473</b>	<b>117.530</b>

**Balance 30. juni 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	1.039.149	1.039.149
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.039.149</b>	<b>1.039.149</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	527.495
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>527.495</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.039.149</b>	<b>1.566.644</b>
Tilgodehavende selskabsskat		0	3.412
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>3.412</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>23.780</b>	<b>115.121</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>23.780</b>	<b>118.533</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.062.929</b>	<b>1.685.177</b>

**Balance 30. juni 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		144.542	144.070
<b>Egenkapital</b>	3	<b>269.542</b>	<b>269.070</b>
Selskabsskat		110	23.948
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		10.000	7.694
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		750.437	1.345.533
Periodeafgrænsningsposter		0	6.092
Deposita		32.840	32.840
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>793.387</b>	<b>1.416.107</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>793.387</b>	<b>1.416.107</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.062.929</b>	<b>1.685.177</b>
Eventualforpligtelser	4		
Ejerskab	5		
Information om antal ansatte	6		

## Noter

	2017/18	2016/17
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	110	27.830
Regulering af udskudt skat	0	5.569
	<u>110</u>	<u>33.399</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	1.039.149	1.039.149
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>1.039.149</u>	<u>1.039.149</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>1.039.149</u>	<u>1.039.149</u>

## 3. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds -kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	125.000	144.070	269.070
Forslag til årets resultatdisponering		473	473
	<u>125.000</u>	<u>144.543</u>	<u>269.543</u>

Anpartskapitalen består af 125 anparter á 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser. Der har ikke været ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 4. Eventualforpligtelser

Gældsbevilling opr. 750.000 kr. forfalder fuldt ud til betaling senest d. 30. juni 2024, såfremt lånet ikke er krævet indfriet inden.

## 5. Ejerskab

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:  
Annette Leth, der er hovedanpartshaver.

Øvrige nærtstående parter:  
Annette Leth, der er direktør.

## 6. Information om antal ansatte

Der har i regnskabsåret gennemsnitligt været 0 ansatte.