

APARTMENT-INVEST ApS

Amelies Vej 28
8700 Horsens

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

02/11/2017

Annette Leth
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
-------------------------------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	APARTMENT-INVEST ApS Amelies Vej 28 8700 Horsens Telefonnummer: 27848326 e-mailadresse: aleth1007@gmail.com CVR-nr: 29219923 Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017
Bankforbindelse	Middelfart Sparekasse Rosengade 18-20 8000 Aarhus C
Revisor	RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Brunbjergvej 3 8240 Risskov DK Danmark CVR-nr: 31574994 P-enhed: 1014531323

Ledespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/2017 for Apartment-Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 31/10/2017

Direktion

Annette Lange Leth

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Det oplyses, at generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, i det betingelserne for årsregnskabsloven anses for opfyldt.

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Apartment Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Apartment Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 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 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.

Risskov, 31/10/2017

Tore Christensen
Statsautoriseret revisor
RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 31574994

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at investere i værdipapirer og ejendomme.

Usædvanlige forhold

Ingen

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ingen

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttoresultat

Bruttoresultat består af årets huslejningsindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang. Ejendommens driftsomkostninger omfatter fællesudgifter, ejendomsskat, reparation og vedligeholdelse m.v. Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Ejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles til dagsværdi. Værdien fastsættes som udgangspunkt ud fra den offentlige vurdering.

Den samlede nettoopskrivning på investeringsejendomme, der består af bruttoopskrivning med fradrag af hensættelse til udskudt skat, henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for dagsværdi på

investeringsaktiver" under egenkapitalen. Reserven reduceres med værdifald i beholdningen af investeringsaktiver.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

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 indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Skyldig skat og udskudt 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Aktuelt indregnes udskudt skat med 22%. 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.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		28.690	35.240
Andre finansielle indtægter		169.560	-16.558
Øvrige finansielle omkostninger		-47.321	-44.507
Ordinært resultat før skat		150.929	-25.825
Skat af årets resultat	1	-33.399	5.569
Årets resultat		117.530	-20.256
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		117.530	-20.256
I alt		117.530	-20.256

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		1.039.149	1.039.149
Materielle anlægsaktiver i alt		1.039.149	1.039.149
Anlægsaktiver i alt		1.039.149	1.039.149
Udskudte skatteaktiver		0	5.569
Tilgodehavende skat		3.412	3.276
Tilgodehavender i alt		3.412	8.845
Andre værdipapirer og kapitalandele		527.493	375.583
Værdipapirer og kapitalandele i alt		527.493	375.583
Likvide beholdninger		115.121	70.067
Omsætningsaktiver i alt		646.026	454.495
Aktiver i alt		1.685.175	1.493.644

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		144.067	26.538
Egenkapital i alt		269.067	151.538
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.695	8.189
Skyldig selskabsskat		23.948	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	2.004
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.345.533	1.299.550
Periodeafgrænsningsposter		6.092	4.637
Deposita		32.840	27.726
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.416.108	1.342.106
Gældsforpligtelser i alt		1.416.108	1.342.106
Passiver i alt		1.685.175	1.493.644

Egenkapitalopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Registreret kapital my. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	26.537	151.537
Betalt udbytte		0	0
Årets resultat		117.530	117.530
Egenkapital, ultimo	125.000	144.067	269.067

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.

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Aktuel skat	27.830	0
Ændring af udskudt skat	5.569	5.569
	<u>33.399</u>	<u>5.569</u>

2. Oplysning om ejerskab

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Annette Leth, der er hovedanpartshaver.

Øvrige nærtstående parter:

Annette Leth, der er direktør.