



APARTMENT-INVEST ApS

Amelies Vej 28
8700 Horsens

CVR-nr. 29219923

Årsrapport 2019/20

1. juli 2019 - 30. juni 2020

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. oktober 2020

Annette Lange Leth
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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 29. september 2020

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 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 29. september 2020

Risskov Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 31574994

Tore Christensen
Statsautoriseret revisor
mne19690

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	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 2019 - 30. juni 2020
Direktion	Annette Leth, Adm. direktør
Revisor	Risskov Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Brunbjergvej 3 8240 Risskov
Telefon	86174333
E-mail	info@rr.dk
Hjemmeside	www.rr.dk
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 2019 - 30. juni 2020 udviser et resultat på kr. -114.468, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en balancesum på kr. 635.639, og en egenkapital på kr. 554.257.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Den hastige spredning af Corona virussen i Danmark og resten af verden i marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsmæssige konsekvenser.

Selskabet har ikke gjort brug af de allerede vedtagne støttetiltag fra myndighederne. Ledelsen vurderer, at selskabet ikke bliver direkte berørt af Covid-19, og aflægger regnskabetuden ændringer i skøn, vurderinger, going concern og regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for APARTMENT-INVEST ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 i resultatopgørelsen alle 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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anvendt regnskabspraksis

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 for betalte acontoskatter.

Anden gæld

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttotab		-58.564	146.090
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	352.221
Driftsresultat		-58.564	498.311
Finansielle omkostninger		-8.582	-26.758
Resultat før skat		-67.146	471.553
Skat af årets resultat	1	-47.322	-18.370
Årets resultat		-114.468	453.183
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		55.300	54.000
Overført resultat		-169.768	399.183
Resultatdisponering		-114.468	453.183

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	0	600.000
Materielle anlægsaktiver		0	600.000
Anlægsaktiver		0	600.000
Tilgodehavende selskabsskat		6.630	6.630
Tilgodehavender		6.630	6.630
Likvide beholdninger		629.009	885.150
Omsætningsaktiver		635.639	891.780
Aktiver		635.639	1.491.780

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		373.957	543.725
Udbytte for regnskabsåret		55.300	54.000
Egenkapital		554.257	722.725
Selskabsskat		46.322	110
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		11.024	10.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		24.036	742.281
Deposita		0	16.664
Kortfristede gældsforpligtelser		81.382	769.055
Gældsforpligtelser		81.382	769.055
Passiver		635.639	1.491.780
Ejerskab	3		
Information om antal ansatte	4		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	125.000	543.725	54.000	722.725
Betalt udbytte			-54.000	-54.000
Årets resultat		-169.768	55.300	-114.468
Egenkapital 30. juni 2020	125.000	373.957	55.300	554.257

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2019/20	2018/19
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	47.322	18.370
Regulering af udskudt skat	-77.489	0
Korrektion udskudt skat, tidligere år	77.489	0
	<u>47.322</u>	<u>18.370</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	247.779	1.039.149
Afgang i årets løb	-247.779	-791.370
Kostpris ultimo	<u>0</u>	<u>247.779</u>
Opskrivninger primo	352.221	0
Årets opskrivninger	0	352.221
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-352.221	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>352.221</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>600.000</u>

3. Ejerskab

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:
Annette Leth, der er hovedanpartshaver.

Øvrige nærtstående parter:
Annette Leth, der er direktør.

4. Information om antal ansatte

Der har i regnskabsåret gennemsnitlig været 0 ansatte.