

Immobilien Invest ApS

Hørretvej 274, 8320 Mårslet

CVR-nr. 29 52 76 60

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2019.

Thomas Bjørn Roldskov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Immobilen Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mårslet, den 28. maj 2019

Direktion

Thomas Bjørn Roldskov

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Immobilen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Immobilen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

Aalborg, den 28. maj 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Johnny Vedsted Jensen

statsautoriseret revisor
mne31488

Selskabsoplysninger

Selskabet	Immobilien Invest ApS Hørretvej 274 8320 Mårslet
	CVR-nr.: 29 52 76 60 Hjemsted: Aabyhøj Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Bjørn Roldskov
Revisor	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Danske Bank
Associerede virksomheder	AAR-HUS Immobilien GmbH, Tyskland Ibernordic ApS, Aarhus

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at besidde ejerandele i andre selskaber, drive investeringsvirksomhed, drive rådgivnings- og konsulentvirksomhed samt al virksomhed som efter direktionens skøn er beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Ejendommene i en associeret virksomhed værdiansættes til dagsværdi. Det er konstateret, at beregningen af dagsværdi tidligere har været forkert ved indregning af kapitalandelen i regnskabet. Den beløbsmæssige effekt har en størrelse, der gør at det anses for en væsentlig fejl, der skal korrigeres.

Dette har medført, at der er foretaget tilretning af væsentlige fejl i sammenligningstallene, herunder tilretning af primobalancen samt årets resultat. For 2017 er den akkumulerede virkning, at årets resultat er forbedret med tkr. 109 efter skat, at aktivmassen er forhøjet med tkr. 1.434 og at egenkapitalen er forhøjet med tkr. 1.434.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
Bruttotab	-13.865	-8
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	1.946
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.469.720	109
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	28
Andre finansielle indtægter	35.363	4
1 Øvrige finansielle omkostninger	-527.472	-43
Resultat før skat	1.963.746	2.036
Skat af årets resultat	-4.114	4
Årets resultat	1.959.632	2.040
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.469.621	151
Udbytte for regnskabsåret	54.000	53
Overføres til overført resultat	0	1.836
Disponeret fra overført resultat	-563.989	0
Disponeret i alt	1.959.632	2.040

Balance 31. december

Aktiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	2.229
Kapitalandele i associerede virksomheder	5.040.189	1.883
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.040.189</u>	<u>4.112</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.040.189</u>	<u>4.112</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	30.233	206
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	806
Andre tilgodehavender	0	103
Periodeafgrænsningsposter	1.995	0
Tilgodehavender i alt	<u>32.228</u>	<u>1.115</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.554.412	0
Værdipapirer i alt	<u>1.554.412</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>249.970</u>	<u>172</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.836.610</u>	<u>1.287</u>
Aktiver i alt	<u>6.876.799</u>	<u>5.399</u>

Balance 31. december

Passiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.735.090	1.902
Overført resultat	1.419.242	1.983
Foreslået udbytte for regnskabsåret	54.000	53
Egenkapital i alt	<u>6.333.332</u>	<u>4.063</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	5
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.018
Gæld til associerede virksomheder	230.785	0
Anden gæld	305.182	313
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>543.467</u>	<u>1.336</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>543.467</u>	<u>1.336</u>
Passiver i alt	<u>6.876.799</u>	<u>5.399</u>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3 Eventualposter

Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	6
Andre finansielle omkostninger	<u>527.472</u>	<u>37</u>
	<u>527.472</u>	<u>43</u>

2. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

3. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for Ibernordic ApS banklån. Ibernordic ApS bankgæld udgør pr. 31. december 2018 i alt 0 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Immobilien Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Væsentlige fejl

Ejendommene i en associeret virksomhed værdiansættes til dagsværdi. Det er konstateret, at beregningen af dagsværdi tidligere har været forkert ved indregning af kapitalandelen i regnskabet. Den beløbsmæssige effekt har en størrelse, der gør at det anses for en væsentlig fejl, der skal korrigeres.

Dette har medført, at der er foretaget tilretning af væsentlige fejl i sammenligningstallene, herunder tilretning af primobalancen samt årets resultat. For 2017 er den akkumulerede virkning, at årets resultat er forbedret med tkr. 109 efter skat, at aktivmassen er forhøjet med tkr. 1.434 og at egenkapitalen er forhøjet med tkr. 1.434.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter..

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

Gældsforpligtelser

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