
Invest Øst ApS

Lågmajvej 37, 6320 Egersund

Årsrapport for 2015

(regnskabsår 1/5 2015 - 31/12 2015)

CVR-nr. 29 77 58 77

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6/6 2016

Anker Stensig Andersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2015 for Invest Øst ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egersund, den 9. maj 2016

Direktion

Bjørn Leinum

Bestyrelse

Jan Ole Høgfeldt Kristensen
formand

Anker Stensig Andersen

Kurt Nisgaard

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Invest Øst ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Invest Øst ApS for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet har i tidligere regnskabsår solgt en ejendom for EUR 550.000. Heraf er EUR 355.950 fortsat ikke betalt. Beløbet med tillæg af renter og med fradrag af nedskrivninger optaget under "Tilgodehavender for salg- og tjenesteydelser". Betalingen heraf er forsinket flere gange og er endnu ikke indgået på selskabets bankkonti. Det må derfor anses for tvivlsomt, om tilgodehavendet vil indgå med den bogførte værdi, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra de mulige indvirkninger af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henleder vi opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er betydelig usikkerhed ved måling (vurdering) af selskabets ejendomme.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Der er i strid med selskabslovens § 210 ydet et lån til en af selskabets ledelsesmedlemmer. Endvidere har ledelsen ikke indeholdt og indberettet kildeskat af lånet. Ledelsen kan som følge heraf ifalde ansvar. Lånet er med tillæg af lovpligtige renter indfriet i regnskabsåret.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skjern, den 9. maj 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jim Helbo Laursen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Invest Øst ApS
Lågmajvej 37
6320 Egersund
E-mail: Bleinum@post9.tele.dk
Hjemmeside: www.investoest.dk

CVR-nr.: 29 77 58 77
Regnskabsperiode: 1. maj - 31. december
Stiftet: 14. april 2006
Hjemstedskommune: Sønderborg

Bestyrelse

Jan Ole Høgfeldt Kristensen, formand
Anker Stensig Andersen
Kurt Nisgaard

Direktion

Bjørn Leinum

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østergade 40
6900 Skjern
Telefon 96 80 10 00
Telefax 96 80 10 01
www.pwc.dk

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i ejendomsinvestering i Østeuropa.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 8.690, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 5.394.064.

Resultatet er forbedret i forhold til tidligere år men anses fortsat ikke for tilfredsstillende.

Selskabet har skiftet regnskabsår. Regnskabsåret er omlagt fra 1/5 - 30/4 til kalenderårsregnskab. Regnskabet for 2015 omfatter perioden 1. maj 2015 - 31. december 2015 (8 måneder).

Kapitalberedskabet

Selskabet har modtaget ansvarlig lånekapital på DKK 11.500.000. Långiverne har tilkendegivet, at lånet ikke skal indfries i det kommende år. På baggrund heraf betragtes kapitalberedskabet som tilstrækkeligt til, at selskabet kan fortsætte driften i det kommende år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er betydelig usikkerhed ved værdiansættelse af ejendomme. Der henvises til nærmere omtale i note 2.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj - 31. december

Note	1/5 - 31/12 2015 DKK	1/5 2014 - 30/4 2015 DKK	1/5 2013 - 30/4 2014 DKK
Bruttofortjeneste	183.417	-714.887	-1.108.563
Finansielle indtægter	2.168	194.000	0
Finansielle omkostninger	-194.275	-391.860	-394.932
Resultat før skat	-8.690	-912.747	-1.503.495
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	-8.690	-912.747	-1.503.495

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	0	0
Overført resultat	-8.690	-912.747	-1.503.495
	-8.690	-912.747	-1.503.495

Balance 31. december

	Note	2015 DKK	30/4 2015 DKK	30/4 2014 DKK
Aktiver				
Ejendomme til videresalg		7.367.000	8.100.000	8.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.656.864	2.656.864	2.812.894
Andre tilgodehavender		71.558	41.905	124.976
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3	0	27.580	32.482
Tilgodehavender		2.728.422	2.726.349	2.970.352
Likvide beholdninger		3.938	3.937	3.937
Omsætningsaktiver		10.099.360	10.830.286	11.774.289
Aktiver		10.099.360	10.830.286	11.774.289
Passiver				
Selskabskapital		500.000	500.000	500.000
Overført resultat		-5.894.064	-5.885.374	-4.972.627
Egenkapital	4	-5.394.064	-5.385.374	-4.472.627
Ansvarlig lånekapital		11.500.000	11.500.000	11.500.000
Kreditinstitutter		1.007.197	4.056.160	4.267.666
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.953.727	585.000	400.000
Anden gæld		32.500	74.500	79.250
Kortfristede gældsforpligtelser		15.493.424	16.215.660	16.246.916
Gældsforpligtelser		15.493.424	16.215.660	16.246.916
Passiver		10.099.360	10.830.286	11.774.289
Kapitalberedskabet	1			
Usikkerhed ved indregning og måling	2			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7			
Ejerforhold	6			

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt egenkapitalen. Selskabet har modtaget ansvarlig lånekapital på DKK 11.500.000. Långiverne har tilkendegivet, at lånet ikke skal indfries i det kommende år. På baggrund heraf betragtes kapitalberedskabet som tilstrækkeligt til, at selskabet kan fortsætte driften i det kommende år.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er betydelig usikkerhed ved vurdering af selskabets ejendomme. Disse er optaget til nettorealiseringsværdi, som er skønnet ud fra ejendommens stand, areal og beliggenhed samt gennemførte handler.

3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

	Direktion DKK
Tilgodehavende på balancedagen	0
Lån tilbagebetalt i året	31.273
Årets tilskrevne rente	2.168
Lånet forfalder til omgående betaling og forrentes pt. med	10,20%

4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. maj	500.000	-5.885.374	-5.385.374
Årets resultat	0	-8.690	-8.690
Egenkapital 31. december	500.000	-5.894.064	-5.394.064

Der er ikke udstedt aktier. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>30/4 2015</u> DKK	<u>30/4 2014</u> DKK
5 Ansvarlig lånekapital			
Ansvarlig lånekapital	<u>11.500.000</u>	<u>11.500.000</u>	<u>11.500.000</u>
	<u>11.500.000</u>	<u>11.500.000</u>	<u>11.500.000</u>

Ansvarlig lånekapital træder tilbage for øvrige kreditorer. Rentetilskrivning på kapitalen er sat i bero. Lånet skal indfries på anfordring, men långiverne har tilkendegivet, at lånet ikke skal indfries i det kommende år.

6 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

AA Holding ApS, Herning

Knud Stengaard Invest ApS, Ringkøbing-Skjern

Nisgaard Invest Holding ApS, Ringkøbing-Skjern

St. Skindbjerg Holding ApS, Ringkøbing-Skjern

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for AA Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Invest Øst ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Omregning af fremmed valuta

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes ved slutsedlens underskrift. For udlejede ejendomme indregnes lejeindtægten over den periode den vedrører.

Finansielle poster

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

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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

Ejendomme til videresalg

Ejendomme til videresalg måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.