
Invest Øst ApS

Benediktesvej 52, 6320 Egersund

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 29 77 58 77

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 7 /6 2018

Bjørn Leinum
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 6

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Invest Øst ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egersund, den 6. juni 2018

Direktion

Bjørn Leinum

Bestyrelse

Knud Helge Larsen

Anker Stensig Andersen

Kurt Nisgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Invest Øst ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Invest Øst ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 Etiske 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.

Skjern, den 6. juni 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jim Helbo Laursen
statsautoriseret revisor
mne24746

Selskabsoplysninger

Selskabet

Invest Øst ApS
Benediktesvej 52
6320 Egersund
E-mail: Bleinum@post9.tele.dk
Hjemmeside: www.investoest.dk

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

Bestyrelse

Knud Helge Larsen
Anker Stensig Andersen
Kurt Nisgaard

Direktion

Bjørn Leinum

Revisor

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK	1/5 - 31/12 2015 DKK
Bruttotab		-1.627.288	-951.973	183.417
Finansielle indtægter		0	0	2.168
Finansielle omkostninger		-14.985	-54.835	-194.275
Resultat før skat		-1.642.273	-1.006.808	-8.690
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-1.642.273	-1.006.808	-8.690

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-1.642.273	-1.006.808	-8.690
		-1.642.273	-1.006.808	-8.690

Balance 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK	2015 DKK
Aktiver				
Ejendomme til videresalg		3.350.000	5.812.000	7.367.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.656.864	3.026.864	2.656.864
Andre tilgodehavender		92.084	60.000	71.558
Tilgodehavender		2.748.948	3.086.864	2.728.422
Likvide beholdninger		15.358	3.938	3.938
Omsætningsaktiver		6.114.306	8.902.802	10.099.360
Aktiver		6.114.306	8.902.802	10.099.360
Passiver				
Selskabskapital		500.000	500.000	500.000
Overført resultat		-8.543.146	-6.900.872	-5.894.064
Egenkapital	5	-8.043.146	-6.400.872	-5.394.064
Ansvarlig lånekapital	6	11.500.000	11.500.000	11.500.000
Kreditinstitutter		0	824.947	1.007.197
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.632.452	2.953.727	2.953.727
Anden gæld		25.000	25.000	32.500
Kortfristede gældsforpligtelser		14.157.452	15.303.674	15.493.424
Gældsforpligtelser		14.157.452	15.303.674	15.493.424
Passiver		6.114.306	8.902.802	10.099.360
Kapitalberedskabet	1			
Usikkerhed ved indregning og måling	2			
Hovedaktivitet	3			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7			
Nærtstående parter	8			
Anvendt regnskabspraksis	9			

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 ejendommenes stand, areal og beliggenhed samt gennemførte handler.

Der er endvidere betydelig usikkerhed omkring tilgodehavender fra salg- og tjenesteydelser. 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" med DKK 2.656.864. Betalingen heraf er forsinket flere gange og er endnu ikke indgået på selskabets bankkonti.

3 Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i ejendomsinvestering i Østeuropa.

4 Særlige poster

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger almindelige nedskrivninger

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
	860.000	946.000	0
	860.000	946.000	0

5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	-6.900.873	-6.400.873
Årets resultat	0	-1.642.273	-1.642.273
Egenkapital 31. december	500.000	-8.543.146	-8.043.146

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
6 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.

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.

8 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
AA Holding ApS, Herning	Herning

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Invest Øst ApS for 2017 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

Nettoomsætning

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

Bruttofortjeneste

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

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Ejendomme til videresalg

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

Nettorealiseringsværdien for ejendomme til videresalg opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgsomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

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.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

Finansielle gældsforpligtelser

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