

---

# *Invest Øst ApS*

Benediktesvej 52, 6320 Egersund

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 29 77 58 77

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/5 2019

Bjørn Leinum  
Dirigent



# 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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egersund, den 31. maj 2019

## 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 2018 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 IESBA's 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 31. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Dalgaard

statsautoriseret revisor

mne34028

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Invest Øst ApS  
Benediktesvej 52  
6320 Egersund

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](http://www.pwc.dk)

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-979.478</b>	<b>-1.627.288</b>
Finansielle omkostninger		0	-14.985
<b>Resultat før skat</b>		<b>-979.478</b>	<b>-1.642.273</b>
Skat af årets resultat	5	9.695	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-969.783</b>	<b>-1.642.273</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-969.783	-1.642.273
		<b>-969.783</b>	<b>-1.642.273</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Aktiver</b>			
<b>Ejendomme til videresalg (varelager)</b>		<b>2.110.000</b>	<b>3.350.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.656.864	2.656.864
Andre tilgodehavender		50.000	92.084
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.706.864</b>	<b>2.748.948</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>19.965</b>	<b>15.358</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.836.829</b>	<b>6.114.306</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.836.829</b>	<b>6.114.306</b>
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-9.512.928	-8.543.146
<b>Egenkapital</b>	6	<b>-9.012.928</b>	<b>-8.043.146</b>
Ansvarlig lånekapital	7	11.500.000	11.500.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.324.757	2.632.452
Anden gæld		25.000	25.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.849.757</b>	<b>14.157.452</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>13.849.757</b>	<b>14.157.452</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.836.829</b>	<b>6.114.306</b>
Kapitalberedskabet	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Hovedaktivitet	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt den registrerede kapital og er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Egenkapitalen er således negativ med TDKK 9.023 pr. 31. december 2018.

Selskabet har modtaget ansvarlig lånekapital på TDKK 11.500 ligesom der er gæld til selskabsdeltagere og ledelse på TDKK 2.334.

Långiverne har tilkendegivet, at lånene ikke skal indfries i det kommende år. Endvidere har långiverne bekræftet at ville tilføre selskabet nødvendig likviditet såfremt der måtte opstå behov.

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.

Ændringer til ledelsens skøn kan medføre, at aktiverne realiseres til en anden værdi, som kan være væsentlig anderledes.

## 3 Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i ejendomsinvestering i Østeuropa.

## 4 Særlige poster

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, som overstiger almindelige nedskrivninger

	2018 DKK	2017 DKK
	865.000	860.000
	<b>865.000</b>	<b>860.000</b>



## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-9.695	0
	<b>-9.695</b>	<b>0</b>

## 6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	-8.543.145	-8.043.145
Årets resultat	0	-969.783	-969.783
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>-9.512.928</b>	<b>-9.012.928</b>

	2018 DKK	2017 DKK
<b>7 Ansvarlig lånekapital</b>		
Ansvarlig lånekapital	11.500.000	11.500.000
	<b>11.500.000</b>	<b>11.500.000</b>

Ansvarlig lånekapital træder tilbage for øvrige kreditorer. Lånet kan indfries på anfordring, men långiverne har bekræftet, at lånet ikke skal indfries indenfor de kommende 12 måneder og tidligst når selskabets kapitalberedskab tillader det.

## 8 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 administrationselskab 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

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

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Invest Øst ApS for 2018 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

## 10 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 (varelager)

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

Nettorealiseringsværdien for ejendomme til videresalg (varelager) 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 gældsmetode 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**

### **10 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.