

Ejendomsselskabet Invest ApS

Egegårdsvej 25, 2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr. 30 50 63 83

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. august 2016.



Tina Skovlind Hellum
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kgs. Lyngby, den 25. august 2016

Direktion



Tina Skovlind Hellum

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

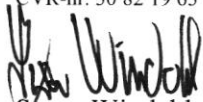
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 25. august 2016

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

CVR-nr. 30 82 19 63



Søren Windahl

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Invest ApS
Egegårdsvej 25
2800 Kgs. Lyngby

CVR-nr.: 30 50 63 83
Stiftet: 9. juni 2008
Hjemsted: Køge
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
8. regnskabsår

Direktion

Tina Skovlind Hellum

Revision

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S
Fændediget 13
4600 Køge

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste	325.775	235.979
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-182.246	-182.246
Andre finansielle indtægter	0	2.513
Andre finansielle omkostninger	-171.864	-2.701.214
Resultat før skat	-28.335	-2.644.968
2 Skat af årets resultat	-27.210	618.462
Årets resultat	-55.545	-2.026.506
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-55.545	-2.026.506
Disponeret i alt	-55.545	-2.026.506

Balance 30. juni

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	7.635.508	7.817.754
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.635.508</u>	<u>7.817.754</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.635.508</u>	<u>7.817.754</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	139.077	178.898
	Udskudte skatteaktiver	496.751	691.187
	Andre tilgodehavender	7.080	946
	Tilgodehavender i alt	<u>642.908</u>	<u>871.031</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>642.908</u>	<u>871.031</u>
	Aktiver i alt	<u>8.278.416</u>	<u>8.688.785</u>

Balance 30. juni

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		kr.	kr.
Egenkapital			
4	Anpartskapital	125.000	125.000
5	Overført resultat	-7.761.634	-7.706.089
	Egenkapital i alt	-7.636.634	-7.581.089
Gældsforpligtelser			
	Gæld til pengeinstitutter	8.117.800	8.077.746
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.117.800	8.077.746
	Gæld til pengeinstitutter	403.532	654.676
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.384	21.537
	Anden gæld	7.383.334	7.515.915
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.797.250	8.192.128
	Gældsforpligtelser i alt	15.915.050	16.269.874
	Passiver i alt	8.278.416	8.688.785

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
1. Hovedaktivitet		
Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af handel, industri, investeringer i valuta, værdipapirer og andre investeringsobjekter samt enhver anden form for erhvervsvirksomhed, herunder at eje aktier og anpartar i andre selskaber.		
2. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	27.210	-618.462
	27.210	-618.462
3. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo		11.067.400
Kostpris ultimo		11.067.400
Af- og nedskrivninger primo		3.249.646
Årets afskrivninger		182.246
Af- og nedskrivninger ultimo		3.431.892
Regnskabsmæssig værdi ultimo		7.635.508
4. Anpartskapital		
Anpartskapital primo	125.000	125.000
	125.000	125.000
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	-7.706.089	-5.679.583
Årets overførte overskud eller underskud	-55.545	-2.026.506
	-7.761.634	-7.706.089

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/6 2016 kr.	Gæld i alt 30/6 2015 kr.
Gæld til pengeinstitutter	0	8.117.800	8.117.800	8.077.746
	0	8.117.800	8.117.800	8.077.746

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankengagement har anpartshaverne afgivet selvskyldnerkaution. Selvskyldnerkautionisterne hæfter fuldstændig solidarisk.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.840 t.kr. samt skadesløsbrev på ialt 2.220 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene og skadesløsbrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.