

INVESTERINGSSELSKABET ÅDALEN ApS

Hasselgangen 10
8800 Viborg

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

21/01/2019

Jan Jakobsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	INVESTERINGSSKABET ÅDALEN ApS Hasselgangen 10 8800 Viborg e-mailadresse: post@platon-invest.dk CVR-nr: 30577582 Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018
Bankforbindelse	Hvidbjerg Bank Vævervej 8800 Viborg

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Investeringselskabet Ådalen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser regnskabspraksis for hensigtsmæssigt, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 21/01/2019

Direktion

Jan Jakobsen

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom og vinhandel.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er forsigtigt fastlagt på basis af en ejendomsmæglervurdering fra december 2018, fratrukket 15%. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter

Selskabets investeringsstrategi fokuserer primært på boligejendomme.

Selskabet har købt 1 investeringsejendom på tvangsauktion i regnskabsåret.

Ejendommen er et udlejet byhus i Nykøbing M.. Udlejningssituationen er positiv og nuværende lejer har beboet lejemålet siden 2007.

Der vil i 2019 forsøges tilkøbt endnu en ejendom.

Vinlageret er under afvikling og vil formentlig være afviklet fuldt ud i 1. halvår 2019.

Den økonomiske udvikling

Årsregnskabet udviser et resultat for 2018 og egenkapital pr. 31. december 2018 på følgende:

Resultat i kr. 78.535

Egenkapital i kr. 98.731

Den økonomiske udvikling er forløbet utilfredsstillende for vinhandlen, men tilfredsstillende for boligudlejningen.

Der har været mere aktivitet i virksomheden i 2018 i forhold til foregående år.

Der forventes en positiv udvikling i det efterfølgende regnskabsår.

Selskabet har tabt ca. 20% af selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens §119.

Der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet har tabt ca. 20% af selskabskapitalen, men er for nuværende i stand til at indfri sine forpligtelser på statusdagen, og herudover har selskabets ledelse tilmed underskrevet en hensigtserklæring om at stille den fornødne likviditet til rådighed i de kommende 12 måneder fra statusdagen.

Årsregnskabet er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter 31. december 2018 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for den finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra regnskabsklasse C-virksomheder omkring ledelsesberetning. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

I henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 vises alene bruttofortjenesten i det officielle årsregnskab.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang har fundet sted. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Vareforbrug

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris for årets solgte varer og varer medgået til produktion i året.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder salgsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, 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.

Selskabet indgår i sambeskatningsforhold. Moderselskabet er administrationselskab i sambeskatningsforholdet.

Balancen

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter indregnes til kostpris.

Passiver

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		17.990	0
Bruttoresultat		17.990	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-2.065	
Andre driftsomkostninger		-35.807	-6.139
Resultat af ordinær primær drift		-19.882	-6.139
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		104.634	
Andre finansielle omkostninger		-6.217	-49
Ordinært resultat før skat		78.535	-6.188
Årets resultat		78.535	-6.188
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	
Overført resultat		78.535	-6.188
I alt		78.535	-6.188

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		191.250	
Materielle aktiver i alt	1	191.250	
Langfristede aktiver i alt		191.250	
Fremstillede varer og handelsvarer		21.161	52.419
Varebeholdninger i alt		21.161	52.419
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.186	9.186
Tilgodehavender i alt		9.186	9.186
Likvide beholdninger		-76.296	-51.213
Kortfristede aktiver i alt		-45.949	10.392
Aktiver i alt		145.301	10.392

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-26.269	-104.804
Egenkapital i alt		98.731	20.196
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		40.000	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.570	-9.804
Kortfristede forpligtelser i alt		46.570	-9.804
Forpligtelser i alt		46.570	-9.804
Passiver i alt		145.301	10.392

Noter

1. Materielle aktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	0
Tilgang	86.616
Afgang	0
Kostpris ultimo	86.616
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	104.634
Opskrivninger ultimo	104.634
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	191.250

2. Oplysning om usikkerhed om going concern

Der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabet har tabt ca. 20% af selskabskapitalen, men er for nuværende i stand til at indfri sine forpligtelser på statusdagen, og herudover har selskabets ledelse tilmed underskrevet en hensigtserklæring om at stille den fornødne likviditet til rådighed i de kommende 12 måneder fra statusdagen. Årsregnskabet er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med andre danske selskaber. Som tilknyttet virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2018 0 tkr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

4. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Værdi af udskudt skatteaktiv ultimo 2016 kr. 100.000

Værdi af udskudt skatteaktiv ultimo 2017 kr. 101.500

Værdi af udskudt skatteaktiv ultimo 2018 kr. 84.222