

---

# *Invest A ApS*

Hjejlen 72, 6270 Tønder

## Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 30 69 23 57

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 10/10 2016

Peter Lindvig Michelsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 6

Balance 30. april 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

Regnskabspraksis 12

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Invest A ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 10. oktober 2016

## Direktion

Peter L. Michelsen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Invest A ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Invest A ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

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

# Den uafhængige revisors erklæringer

## 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.

Sønderborg, den 10. oktober 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Per Jansen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Invest A ApS  
Hjejlen 72  
6270 Tønder

Telefon: 22957106  
E-mail: mail@pmichelsen.dk

CVR-nr.: 30 69 23 57  
Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april  
Hjemstedskommune: Tønder

## Direktion

Peter L. Michelsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ellegårdvej 25  
6400 Sønderborg

## Pengeinstitut

Sydbank A/S, Tønder

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er handel, fabrikation og investering samt dermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 193.885, og selskabets balance pr. 30. april 2016 udviser en egenkapital på DKK 521.634.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>485.988</b>	<b>518</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-1.000
Andre eksterne omkostninger		-111.331	-148
<b>Bruttoresultat</b>		<b>374.657</b>	<b>-630</b>
Finansielle indtægter		0	3
Finansielle omkostninger		-121.772	-161
<b>Resultat før skat</b>		<b>252.885</b>	<b>-788</b>
Skat af årets resultat	1	-59.000	190
<b>Årets resultat</b>		<b>193.885</b>	<b>-598</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		193.885	-598
		<b>193.885</b>	<b>-598</b>



## Balance 30. april

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 TDKK
Grunde og bygninger		6.300.000	6.300
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>6.300.000</b>	<b>6.300</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.300.000</b>	<b>6.300</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	146
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>146</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>146</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.300.000</b>	<b>6.446</b>

# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 TDKK
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		396.634	202
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>521.634</b>	<b>327</b>
Hensættelse til udskudt skat		183.000	124
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>183.000</b>	<b>124</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.902.368	3.936
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>3.902.368</b>	<b>3.936</b>
Ansvarlig lånekapital		1.278.000	1.278
Gæld til realkreditinstitutter	4	51.118	51
Kreditinstitutter		219.693	437
Gæld til associerede virksomheder		89.893	160
Anden gæld		54.294	133
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.692.998</b>	<b>2.059</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.595.366</b>	<b>5.995</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.300.000</b>	<b>6.446</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	202.749	327.749
Årets resultat	0	193.885	193.885
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>125.000</b>	<b>396.634</b>	<b>521.634</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	TDKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	59.000	-190
	<u>59.000</u>	<u>-190</u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
	DKK
Kostpris 1. maj	<u>6.472.101</u>
Kostpris 30. april	<u>6.472.101</u>
Ned- og afskrivninger 1. maj	<u>172.101</u>
Ned- og afskrivninger 30. april	<u>172.101</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b><u>6.300.000</u></b>

Selskabets ejendomme er ved årsvurderingen pr. 1. oktober 2015 vurderet til TDKK 3.650.

## 3 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 250 anparter à nominelt DKK 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

# Noter til årsregnskabet

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> TDKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.307.732	3.633
Mellem 1 og 5 år	594.636	303
Langfristet del	<u>3.902.368</u>	<u>3.936</u>
Inden for 1 år	51.118	51
	<u><b>3.953.486</b></u>	<u><b>3.987</b></u>

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 4.500, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af

6.300.000	6.300.000
-----------	-----------

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Invest A ApS for 2015/16 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.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af investeringsejendomme indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder direkte omkostninger vedrørende investeringsejendomme og direkte omkostninger til administration.

### Finansielle poster

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

# Regnskabspraksis

## 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles til forventet dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien måles årligt med udgangspunkt i budgettet for den enkelte ejendom for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastlægges årligt af selskabets ledelse dels på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af udviklingen i ejendommens forhold. Værdireguleringen af investeringsejendomme, der måles til dagsværdi, indregnes i resultatopgørelsen.

Som følge af måling til forventet dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

Prioritetsgæld indregnes til kursværdi.