
Invest A ApS

Hjejlen 72, 6270 Tønder

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 30 69 23 57

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/9 2019

Peter L. Michelsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 5

Balance 30. april 6

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tønder, den 18. september 2019

Direktion

Peter L. Michelsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Invest A ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Invest A ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvor ledelsen redegør nærmere selskabets økonomiske situation.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

handling samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Sønderborg, den 18. september 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Flemming Callesen

statsautoriseret revisor

mne18489

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

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ellegårdvej 25
6400 Sønderborg

Pengeinstitut

Sydbank A/S, Tønder

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		370.504	423.863
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		<u>-1.340.000</u>	<u>-300.000</u>
Bruttotab		-969.496	123.863
Finansielle indtægter		0	59.879
Finansielle omkostninger		<u>-84.827</u>	<u>-98.964</u>
Resultat før skat		-1.054.323	84.778
Skat af årets resultat	3	<u>232.000</u>	<u>-6.000</u>
Årets resultat		-822.323	78.778

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-822.323</u>	<u>78.778</u>
		-822.323	78.778

Balance 30. april

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		4.660.000	6.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	4.660.000	6.000.000
Anlægsaktiver		4.660.000	6.000.000
Aktiver		4.660.000	6.000.000
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-128.169	694.155
Egenkapital	5	-3.169	819.155
Hensættelse til udskudt skat		22.000	254.000
Hensatte forpligtelser		22.000	254.000
Ansvarlig lånekapital		600.000	720.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.631.885	3.756.917
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.231.885	4.476.917
Gæld til realkreditinstitutter	6	132.368	52.099
Kreditinstitutter		119.479	95.424
Gæld til associerede virksomheder		92.388	238.573
Anden gæld		65.049	63.832
Kortfristede gældsforpligtelser		409.284	449.928
Gældsforpligtelser		4.641.169	4.926.845
Passiver		4.660.000	6.000.000
Kapitalforhold	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalforhold

Selskabet har i 2018/19 realiseret et underskud på DKK 822.323 og har ved regnskabsafslutningen tabt sin selskabskapital. Selskabet forventer dog på sigt, at retablerer selskabskapitalen gennem egen indtjening i de kommende år.

2 Væsentligste aktiviteter

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

3 Skat af årets resultat

	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-232.000	6.000
	<u>-232.000</u>	<u>6.000</u>

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. maj	6.472.101
Kostpris 30. april	6.472.101
Værdireguleringer 1. maj	-472.101
Årets værdireguleringer	-1.340.000
Værdireguleringer 30. april	-1.812.101
Regnskabsmæssig værdi 30. april	<u>4.660.000</u>

Noter til årsregnskabet

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er opgjort ud fra et afkastkrav på 8%, baseret på ejendommenes geografiske beliggenhed og ledelsens anvendte regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. maj	125.000	694.154	819.154
Årets resultat	0	-822.323	-822.323
Egenkapital 30. april	125.000	-128.169	-3.169

6 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Ansvarlig lånekapital		
Mellem 1 og 5 år	600.000	720.000
Langfristet del	600.000	720.000
Inden for 1 år	0	0
	600.000	720.000

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2019	2018
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.158.232	2.521.941
Mellem 1 og 5 år	1.473.653	1.234.976
Langfristet del	3.631.885	3.756.917
Inden for 1 år	132.368	52.099
	3.764.253	3.809.016

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

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

4.660.000	6.000.000
-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Invest A ApS for 2018/19 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 2018/19 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.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

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

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsjendomme 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 markedsforholdene 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.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.