

*Invest Syd 2007 ApS
Langelinie Allé 3, 4.4
2100 København Ø*

CVR-nr: 30 80 20 63

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2018

Penneo dokumentnøgle: AN7T6-QXPWF-ITQYL-8CZL2-3WF3M-VAPQ6

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/3 2019

Lise Lotte Poulsen

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Invest Syd 2007 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 5/3 2019

Direktion

Lise Lotte Poulsen

Til den daglige ledelse i Invest Syd 2007 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Invest Syd 2007 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 FSR - danske revisors Ethiske 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.

Brøndby, den 5 /3 2019

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Jacob Louis Mogensen
Statsautoriseret revisor
mne34458

Susanne Feigh
Registreret revisor
mne15472

Selskabet

Invest Syd 2007 ApS
Langelinie Allé 3, 4.4
2100 København Ø

CVR-nr.: 30 80 20 63
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Lise Lotte Poulsen

Revisor

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
2605 Brøndby

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af Investering af enhver art, køb og salg, udlejning, konsulentassistance, administration samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens vurdering.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på kr. -4.602.050 mod kr. 139.412 for 01.01.17. -31.12.17 og en egenkapital pr. 31.12.18 på kr. -2.613.423

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende. Årets negative resultat skyldes hovedsaglig nedskrivning af investeringsejendom med kr. 4.794.193.

Selskabets fortsatte drift er betinget af, at tilknyttede virksomheder fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Vi forventer, at dette vil ske. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for Invest Syd 2007 ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

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 tilbageførslers 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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 er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

	2018 DKK	2017 DKK
BRUTTOFORTJENESTE	259.651	214.422
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	259.651	214.422
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.794.193	0
DRIFTSRESULTAT	-4.534.542	214.422
Andre finansielle omkostninger	-16.138	-35.586
RESULTAT FØR SKAT	-4.550.680	178.836
Skat af årets resultat	-51.370	-39.424
ÅRETS RESULTAT	-4.602.050	139.412
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-4.602.050	139.412
DISPONERET I ALT	-4.602.050	139.412

AKTIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme	2.500.000	7.588.813
Materielle anlægsaktiver	2.500.000	7.588.813
ANLÆGSAKTIVER	2.500.000	7.588.813
AKTIVER	2.500.000	7.588.813

PASSIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
Overført resultat	-3.613.423	988.627
2 EGENKAPITAL	-2.613.423	1.988.627
Prioritetsgæld	1.059.298	1.255.337
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.707.220	2.000.000
3 Langfristede gældsforpligtelser	4.766.518	3.255.337
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	189.000	189.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.375	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.018.925
Selskabsskat	51.370	39.424
Anden gæld	92.160	97.500
Kortfristede gældsforpligtelser	346.905	2.344.849
GÆLDSFORPLIGTELSE	5.113.423	5.600.186
PASSIVER	2.500.000	7.588.813
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

- 2018
DKK
- 2017
DKK
- 1 Usikkerhed om fortsat drift**
- Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet hele kapitalen er tabt. Det forventes, at de tilknyttede virksomheder, vil yde den nødvendige likviditet til opretholdelse af den daglige økonomi, og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	1.000.000	0	1.000.000
Overført resultat	988.627	-4.602.050	-3.613.423
	<u>1.988.627</u>	<u>-4.602.050</u>	<u>-2.613.423</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.444.337	1.248.298	189.000	305.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.000.000	3.707.220	0	3.707.220
	<u>3.444.337</u>	<u>4.955.518</u>	<u>189.000</u>	<u>4.012.220</u>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

2018	2017
DKK	DKK

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendom. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen DKK 1.059.298. Ejendommene er på balancedagen indregnet og målt til DKK. 2.500.000.

Der er endvidere stillet sikkerhed i ejerpantebrev på DKK 2.500.000 overfor gældsbev.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lise Lotte Poulsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-284033193394

IP: 80.196.xxx.xxx

2019-03-28 12:23:58Z

NEM ID 

Jacob Louis Mogensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:13076415

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-03-28 12:28:33Z

NEM ID 

Susanne Feigh

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:49633534

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-03-28 12:55:40Z

NEM ID 

Lise Lotte Poulsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-284033193394

IP: 80.196.xxx.xxx

2019-03-29 15:50:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AN7T6-QXPWF-ITQYL-8CZL2-3WF3M-VAPQ6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>