

A&B Invest ApS
Engvej 11, 6862 Tistrup

Årsrapport for
1. juli 2015 - 30. juni 2016

CVR-nr. 32 28 74 68

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *12/11-2016*



Carsten Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for A&B Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores 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.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tistrup, den 5. oktober 2016

Direktion



Christian Anneberg

Bestyrelse



Jens Bach Mortensen



Christian Anneberg



Carsten Mortensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i A&B Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for A&B Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

Esbjerg, den 5. oktober 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01



Aage Brink Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

A&B Invest ApS
Engvej 11
6862 Tistrup

CVR-nr.: 32 28 74 68
Stiftet: 7. juli 2009
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
7. regnskabsår

Bestyrelse

Jens Bach Mortensen
Christian Anneberg
Carsten Mortensen

Direktion

Christian Anneberg

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens nærmere skøn samt drift af eller udleje af lokaler til café.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -93.058 kr. mod -42.513 kr. sidste år. kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har som følge af det realiserede underskud i regnskabsåret tabt hele egenkapitalen, som pr. 30. juni 2016 udgør kr. -50.271.

Selskabets anpartshavere har tilkendegivet, at ville stille den nødvendige finansiering til rådighed for selskabets fortsatte drift, hvorfor årsrapporten er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Selskabet har endvidere besluttet på generalforsamlingen at foretage en kapitalforhøjelse, hvorefter selskabets anpartskapital igen vil være intakt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

På selskabets ordinære generalforsamling træffes der beslutning om at forhøje anpartskapitalen med nominelt 5.000 kr. ved at konvertere en del af selskabets gæld til anpartshaverne til kurs 4000, således at i alt 200.000 kr. konverteres.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A&B 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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, 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. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes ligeledes i resultatopgørelsen.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes ligeledes i resultatopgørelsen.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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:

Produktionsanlæg og maskiner	5-10 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	40.859	37.409
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.638	-14.701
Driftsresultat	24.221	22.708
2 Øvrige finansielle omkostninger	-81.279	-77.221
Resultat før skat	-57.058	-54.513
3 Skat af årets resultat	-36.000	12.000
Årets resultat	-93.058	-42.513
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-93.058	-42.513
Disponeret i alt	-93.058	-42.513

Balance 30. juni

Aktiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	90.462	107.101
4	Investeringsejendomme	<u>1.476.209</u>	<u>1.476.208</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.566.671</u>	<u>1.583.309</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.566.671</u>	<u>1.583.309</u>
Omsætningsaktiver			
	Råvarer og hjælpematerialer	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	Varebeholdninger i alt	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	Udskudte skatteaktiver	0	36.000
	Andre tilgodehavender	<u>4.316</u>	<u>49.844</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.316</u>	<u>85.844</u>
	Likvide beholdninger	<u>110.391</u>	<u>24.206</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>119.707</u>	<u>115.050</u>
	Aktiver i alt	<u>1.686.378</u>	<u>1.698.359</u>

Balance 30. juni

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	-175.271	-82.213
	Egenkapital i alt	-50.271	42.787
Gældsforpligtelser			
	Anden gæld	1.702.649	1.621.572
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.702.649	1.621.572
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Anden gæld	24.000	24.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	34.000	34.000
	Gældsforpligtelser i alt	1.736.649	1.655.572
	Passiver i alt	1.686.378	1.698.359
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har som følge af det realiserede underskud i regnskabsåret tabt hele egenkapitalen, som pr. 30. juni 2016 udgør kr. -50.271.

Selskabets anpartshavere har tilkendegivet, at ville stille den nødvendige finansiering til rådighed for selskabets fortsatte drift, hvorfor årsrapporten er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Selskabet har endvidere besluttet på generalforsamlingen at foretage en kapitalforhøjelse, hvorefter selskabets anparts kapital igen vil være intakt.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>81.279</u>	<u>77.221</u>
	<u>81.279</u>	<u>77.221</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	24.000	-12.000
Regulering af tidligere års skat	<u>12.000</u>	<u>0</u>
	<u>36.000</u>	<u>-12.000</u>

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2015	1.476.209	1.458.466
Tilgang i årets løb	0	169.818
Afgang i årets løb	0	-152.076
Kostpris 30. juni 2016	<u>1.476.209</u>	<u>1.476.208</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>1.476.209</u>	<u>1.476.208</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5%

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	-82.213	-39.700
Årets overførte overskud	-93.058	-42.513
	<u>-175.271</u>	<u>-82.213</u>

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

8. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv i form af skattemæssige underskud til fremførsel. Skatteværdien heraf andrager t.kr. 47 pr. 30. juni 2016. Skatteaktivet er ikke indregnet i balancen, da det er usikkert hvorvidt selskabet vil være i stand til at udnytte underskuddet til fremførsel inden for en relativ kort tidshorisont.