

A&B Invest ApS
Engvej 11, 6862 Tistrup

Årsrapport for
1. juli 2017 - 30. juni 2018

CVR-nr. 32 28 74 68

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. oktober 2018.

Carsten Mortensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tistrup, den 31. oktober 2018

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 2017 - 30. juni 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.

Esbjerg, den 31. oktober 2018

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Rishøj
statsautoriseret revisor
mne19733

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
	9. 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 -52.776 kr. mod -39.482 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har som følge af det realiserede underskud i regnskabsåret kapitaltab. Egenkapitalen udgør pr. 30. juni 2018 57.471 kr.

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 ved konvertering af 728.000 kr. af selskabets gæld til anpartshavere, hvorefter selskabets anpartskapital igen er intakt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

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 i balancen som mellemværender med lejere.

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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-10 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	43.131	55.987
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-16.237	-16.638
Driftsresultat	26.894	39.349
1 Øvrige finansielle omkostninger	-79.670	-78.831
Resultat før skat	-52.776	-39.482
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-52.776	-39.482
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-52.776	-39.482
Disponeret i alt	-52.776	-39.482

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	1.476.209	1.476.209
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	57.587	73.824
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.533.796</u>	<u>1.550.033</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.533.796</u>	<u>1.550.033</u>
Omsætningsaktiver			
	Råvarer og hjælpematerialer	5.000	5.000
	Varebeholdninger i alt	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	Andre tilgodehavender	1.620	0
	Tilgodehavender i alt	<u>1.620</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>214.609</u>	<u>174.604</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>221.229</u>	<u>179.604</u>
	Aktiver i alt	<u>1.755.025</u>	<u>1.729.637</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	130.000	130.000
5	Overført resultat	-72.529	-19.753
	Egenkapital i alt	<u>57.471</u>	<u>110.247</u>
Gældsforpligtelser			
	Deposita	24.000	24.000
	Anden gæld	921.508	877.627
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	739.046	703.853
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.684.554</u>	<u>1.605.480</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.000	13.000
	Anden gæld	0	910
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.000</u>	<u>13.910</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.697.554</u>	<u>1.619.390</u>
	Passiver i alt	<u>1.755.025</u>	<u>1.729.637</u>
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Eventualposter		

Noter

	2017/18	2016/17
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	79.670	78.831
	79.670	78.831
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2017	1.476.209	1.476.209
Kostpris 30. juni 2018	1.476.209	1.476.209
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	1.476.209	1.476.209
<p>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.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
3. Materielle anlægsaktiver		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2017		140.748
Kostpris 30. juni 2018		140.748
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017		66.924
Årets afskrivninger		16.237
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018		83.161
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018		57.587
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2017	130.000	125.000
Kontant kapitaludvidelse	0	5.000
	130.000	130.000

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2017	-19.753	-175.271
Årets overførte overskud	-52.776	-39.482
Overkurs ved kapitaludvidelse	0	195.000
	<u>-72.529</u>	<u>-19.753</u>

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2018</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2017</u>
6. Gældsforpligtelser				
Deposita	0	0	24.000	24.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	0	739.046	703.853
Anden gæld	0	0	921.508	878.537
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.684.554</u>	<u>1.606.390</u>

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. 59 pr. 30. juni 2018. 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.

Penneo

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

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

Christian Anneberg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-681719566764

IP: 31.185.xxx.xxx

2018-10-31 15:28:17Z

NEM ID 

Christian Anneberg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-681719566764

IP: 31.185.xxx.xxx

2018-10-31 15:28:17Z

NEM ID 

Jens Bach Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-146334907708

IP: 212.112.xxx.xxx

2018-11-04 12:05:52Z

NEM ID 

Carsten Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-497258301771

IP: 194.239.xxx.xxx

2018-11-08 10:20:56Z

NEM ID 

Søren Rishøj

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:32285201-RID:1255076477198

IP: 77.233.xxx.xxx

2018-11-09 08:08:08Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 03C88-AE3WX-N2LLX-MPZVE-7V51H-A624K

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>