

## A-E Invest ApS

c/o Ernst Zimmer  
Grønlandsvej 30  
6100 Haderslev

CVR-nr. 32301754

## Årsrapport for 2017

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 09-05-2018



Per Kristensen  
Dirigent

---

### OL REVISION AS

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 10841976  
info@olrevision.dk - www.olrevision.dk

- Ndr. Boulevard 116, 6800 Varde - Telefon 75 22 32 55
- J. Lauritzens Plads 3, 1., 6760 Ribe - Telefon 75 42 36 33
- Østergade 13, 6630 Rødding - Telefon 74 84 13 03
- Storegade 88, 1., 6100 Haderslev - Telefon 74 53 22 99

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 for A-E Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 07-05-2018

Direktion



Ernst Zimmer  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i A-E Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for A-E Invest ApS for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 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 opstilling 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.

Haderslev, den 07-05-2018

**OL Revision**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 10841976



Per Kristensen  
Statsautoriseret revisor  
pnr33209

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	A-E Invest ApS c/o Ernst Zimmer Grønlandsvej 30 6100 Haderslev
<b>CVR-nr.</b>	32301754
<b>Stiftelsesdato</b>	12-05-2010
<b>Hjemsted</b>	Haderslev
<b>Regnskabsår</b>	01-01-2017 - 31-12-2017
<b>Direktion</b>	Ernst Zimmer, Direktør
<b>Revisor</b>	OL Revision Godkendt Revisionsaktieselskab Storegade 88, 1. 6100 Haderslev CVR-nr.: 10841976

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter køb, salg og udlejning af ejendomme. Selskabet besidder én udlejningsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2017 - 31-12-2017 udviser et resultat på kr. -5.397, og selskabets balance pr. 31-12-2017 udviser en balancesum på kr. 1.057.236, og en egenkapital på kr. 41.497.

Ledelsen vurderer det for året realiserede resultat som utilfredsstillende og skyldes de nuværende lejeforhold.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for A-E Invest ApS for 2017 er aflagt 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 tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	Brugstid 50 år	Restværdi 36%
-----------	-------------------	------------------

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på



## Anvendt regnskabspraksis

optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

**Resultatopgørelse**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>29.204</b>	<b>23.891</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-13.905	-13.905
<b>Driftsresultat</b>		<b>15.299</b>	<b>9.986</b>
Finansielle omkostninger		-20.696	-20.995
<b>Resultat før skat</b>		<b>-5.397</b>	<b>-11.009</b>
Skat af årets resultat		0	2.416
<b>Årets resultat</b>		<b>-5.397</b>	<b>-8.593</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-5.397	-8.593
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-5.397</b>	<b>-8.593</b>

**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	997.998	1.011.903
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>997.998</b>	<b>1.011.903</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>997.998</b>	<b>1.011.903</b>
Udsudte skatteaktiver		53.243	53.243
<b>Tilgodehavender</b>		<b>53.243</b>	<b>53.243</b>
Likvide beholdninger		5.995	7.412
Omsætningsaktiver		59.238	60.655
<b>Aktiver</b>		<b>1.057.236</b>	<b>1.072.558</b>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-8.503	-3.106
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>41.497</b>	<b>46.894</b>
Gæld til realkreditinstitutter		539.576	561.501
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>539.576</b>	<b>561.501</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		21.848	21.848
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		400.000	400.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.812	7.812
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		46.503	34.503
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>476.163</b>	<b>464.163</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.015.739</b>	<b>1.025.664</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.057.236</b>	<b>1.072.558</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Virksomheden har ingen ansatte (2016: 0)		
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	1.079.111	1.079.111
Kostpris ultimo	<u>1.079.111</u>	<u>1.079.111</u>
Af- og nedskrivninger primo	-67.208	-53.303
Årets afskrivninger	-13.905	-13.905
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-81.113</u>	<u>-67.208</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>997.998</u>	<u>1.011.903</u>

**3. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Ialt
Egenkapital primo	50.000	-3.106	46.894
Forslag til årets resultatdisponering	0	-5.397	-5.397
	<u>50.000</u>	<u>-8.503</u>	<u>41.497</u>

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	539.576	21.848	452.261
	<u>539.576</u>	<u>21.848</u>	<u>452.261</u>

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for realkreditlån er stillet pant stort 605 tkr. i ejendomme. Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør 998 tkr.