

INVEST EAV ApS

Viborggade 55, 3
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

30/05/2018

Katrine Bruun Jeppesen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden INVEST EAV ApS
Viborggade 55, 3
2100 København Ø

CVR-nr: 33883757
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Invest EAV ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af virksomhedens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke virksomheden eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse

København, den 30/05/2018

Direktion

Katrine Bruun Jeppesen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har fravalgt revision af årsrapporten for 2017 - og det indstilles ligeledes at det er gældende for årsrapporten for 2018.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er handel med og investering i finansielle aktiver, samt ejerskab af aktier og anparter.

....

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende, og er i overensstemmelse med det underliggende budget for 2017.

Der forventes et nul resultat i regnskabsåret 2018.

.....

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

.....

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Generelt om indregning eller måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsejendomme og gældsforpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

....

Resultatopgørelse

Driftsindtægter

Driftsindtægter indregnes efter faktureringskriterium

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på anlægsaktiver. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives lineært på grundlag af kostprisen. Den forventede brugstid er opgjort til 3-5 år.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger, deklarerede aktieudbytter, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed

valuta.

....

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, samt aktiver indlagt til brug for ejendommenes beboere.

Materielle anlægsaktiver måles til dagsværdi. Dagsværdien fastlægges ved periodiske vurderinger, og værdireguleringer foretages over resultatopgørelsen.

Kostprisen for forbedringer af investeringsejendomme og bygninger under opførelse omfatter direkte underleverandøromkostninger m.v. samt påløbne rente- og driftsudgifter i byggefasen.

Dagsværdien fastlægges baseret på en afkastbaseret model, hvor værdien opgøres på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Skat

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.

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst samt midlertidige forskelle på ikke afskrivningsberettiget goodwill.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen

sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, som i al væsentlighed svarer til dagsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

....

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		23.249	0
Resultat af ordinær primær drift		23.249	0
Andre finansielle indtægter		0	34.266
Øvrige finansielle omkostninger		0	-14.499
Ordinært resultat før skat		23.249	19.767
Skat af årets resultat		-71.116	-4.349
Årets resultat		-47.867	15.418
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-47.867	15.418
I alt		-47.867	15.418

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		0	1.320.000
Materielle anlægsaktiver i alt		0	1.320.000
Anlægsaktiver i alt		0	1.320.000
Udskudte skatteaktiver		0	71.116
Tilgodehavender i alt		0	71.116
Omsætningsaktiver i alt		0	71.116
Aktiver i alt		0	1.391.116

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		300.000	300.000
Overført resultat		-300.000	-252.133
Egenkapital i alt		0	47.867
Gæld til banker		0	1.158.772
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	1.158.772
Gæld til banker		0	25.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	159.477
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		0	184.477
Gældsforpligtelser i alt		0	1.343.249
Passiver i alt		0	1.391.116

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	300.000	-252.133	47.867
Årets resultat		-47.867	-47.867
Egenkapital, ultimo	300.000	-300.000	0