

## **Invecon ApS**

**Karolinelunden 5  
4690 Haslev**

**CVR-nr. 35 84 38 09**

### **Årsrapport for 2018**

**(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. april 2019

---

Lars Hartmann  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Invecon ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 8. april 2019

### **Direktion**

Lars Hartmann  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Invecon ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Invecon ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Næstved, den 8. april 2019

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 48 02 54

Lisette Poulsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne343

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Invecon ApS  
Karolinelunden 5  
4690 Haslev

CVR-nr.: 35 84 38 09

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: Haslev

### Direktion

Lars Hartmann, direktør

### Revisor

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Vestre Kaj 16  
4700 Næstved

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at, drive virksomhed med investering og konsulentvirksomhed samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 255.734, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 582.009.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Invecon ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets lejeindtægter ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### **Omsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger vedr. ejendomme, omkostninger til ejendomsservice og omkostninger til administration mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6 - 9.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### ***Udbytte***

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>740.392</b>	<b>277.920</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>740.392</b>	<b>277.920</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-250.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>490.392</b>	<b>277.920</b>
Finansielle indtægter	1	7.939	0
Finansielle omkostninger	2	-180.381	-176.405
<b>Resultat før skat</b>		<b>317.950</b>	<b>101.515</b>
Skat af årets resultat	3	-62.216	-32.952
<b>Årets resultat</b>		<b>255.734</b>	<b>68.563</b>
Overført resultat		255.734	68.563
		<b>255.734</b>	<b>68.563</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		3.810.247	4.910.272
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.810.247</u>	<u>4.910.272</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.810.247</u>	<u>4.910.272</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.000	0
Andre tilgodehavender		8.937	0
Periodeafgrænsningsposter		3.526	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>19.463</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.610.277</u>	<u>2.297</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.629.740</u>	<u>2.297</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>5.439.987</u></u>	<u><u>4.912.569</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		532.009	276.275
<b>Egenkapital</b>	4	<b>582.009</b>	<b>326.275</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	0	55.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>55.000</b>
Ansvarlig lånekapital		909.688	909.688
Banker		0	105.501
Gæld til realkreditinstitutter		2.654.831	3.238.295
Anden gæld		0	71.368
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.564.519</b>	<b>4.324.852</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	531.213	0
Forudbetalt leje		33.059	25.971
Selskabsskat		117.216	22.818
Anden gæld		611.971	157.653
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.293.459</b>	<b>206.442</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.857.978</b>	<b>4.531.294</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.439.987</b>	<b>4.912.569</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>7.939</u>	<u>0</u>
	<b><u>7.939</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>180.381</u>	<u>176.405</u>
	<b><u>180.381</u></b>	<b><u>176.405</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	117.216	32.952
Årets udskudte skat	<u>-55.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>62.216</u></b>	<b><u>32.952</u></b>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	50.000	276.275	326.275
Årets resultat	0	255.734	255.734
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>532.009</b>	<b>582.009</b>

### 5 Hensættelse til udskudt skat

	2018 kr.	2017 kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2018	55.000	55.000
Anvendt i året	-55.000	0
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december 2018</b>	<b>0</b>	<b>55.000</b>

Skattemæssigt underskud	0	55.000
	<b>0</b>	<b>55.000</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	909.688	909.688	0	909.688
Banker	105.501	391.213	391.213	0
Gæld til realkreditinstitutter	3.238.295	2.794.831	140.000	2.070.000
	<b>4.253.484</b>	<b>4.095.732</b>	<b>531.213</b>	<b>2.979.688</b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.795, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 3.810.

## Noter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 815 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 0 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 815 er i selskabets egen besiddelse.