

Yeung Invest ApS

**Lyngbyvej 47
2100 København Ø**

CVR-nr. 36 53 70 78
CVR no 36 53 70 78

Årsrapport for 2018/19
Annual report for 2018/19

(4. regnskabsår)
(4th Financial year)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. november 2019
*Adopted at the annual general meeting on
November 16, 2019*

Chi Kwong Yeung
Dirigent
Chairman

Indholdsfortegnelse

Contents

	Side <i>Page</i>
Påtegninger <i>Statements</i>	
Ledelsespåtegning <i>Statement by management on the annual report</i>	2
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	
Selskabsoplysninger <i>Company details</i>	4
Ledelsesberetning <i>Management's review</i>	5
Årsregnskab <i>Financial statements</i>	
Anvendt regnskabspraksis <i>Accounting policies</i>	6
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019 <i>Income statement</i> <i>1 July 2018 - 30 June 2019</i>	11
Balance pr. 30. juni 2019 <i>Balance sheet at 30 June 2019</i>	12
Noter til årsrapporten <i>Notes to the annual report</i>	14

Disclaimer

The English part of this parallel document in Danish and English is an unofficial translation of the original Danish text. In the event of disputes or misunderstandings arising from the interpretation of the translation, the Danish language version shall prevail.

Ledelsespåtegning

Statement by management on the annual report

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Yeung Invest ApS.

The executive board has today discussed and approved the annual report of Yeung Invest ApS for the financial year 1 July 2018 - 30 June 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler om regnskabsaflæggelse for mikrovirksomheder.

The annual report is prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

In my opinion, the financial statements give a true and fair view of the company's financial position at 30 June 2019 and of the results of the company's operations for the financial year 1 July 2018 - 30 June 2019.

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

In my opinion, management's review includes a fair review of the matters dealt with in the management's review.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019/20 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Management recommends to the company in general meeting that the financial statements for 2019/20 are not to be audited. Management considers the criteria for not auditing the financial statements to be met.

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

The financial statements have not been audited. Management considers the criteria for not auditing the financial statements to be met.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Management recommends that the annual report should be approved by the company in general meeting.

København Ø, den 16. november 2019
København Ø, 16 November 2019

Ledelsespåtegning
Statement by management on the annual report

Direktion
Executive board

Chi Kwong Yeung
adm. direktør
CEO

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

The General Assembly has decided, that the Financial Statements for the coming year should not be revised.

Selskabsoplysninger
Company details

Selskabet
The company

Yeung Invest ApS
Lyngbyvej 47
2100 København Ø

CVR-nr.: 36 53 70 78
CVR no.:

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019
Reporting period: 1 July 2018 - 30 June 2019

Stiftet: 10. februar 2015
Incorporated: 10 February 2015

Regnskabsår: 4. regnskabsår
Financial year: 4th financial year

Hjemsted:
Domicile:

Direktion
Executive board

Chi Kwong Yeung, adm. direktør(CEO)

Ledelsesberetning

Management's review

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i og eje fast ejendom, herunder køb, salg og udlejning af beboelses- og erhvervsjendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 4.788, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 93.975.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Business activities

The company's objective is to make investments in properties including buy and sell hereof and to carry on other related activities.

Recognition and measurement uncertainties

The recognition and measurement of items in the financial statements is not subject to any uncertainty.

Unusual matters

The company's financial position at 30 June 2019 and the results of its operations for the financial year ended 30 June 2019 are not affected by any unusual matters.

Business review

The company's income statement for the year ended 30 June shows a loss of kr. 4.788, and the balance sheet at 30 June 2019 shows negative equity of kr. 93.975.

Significant events occurring after end of reporting period

No events have occurred after the balance sheet date which could significantly affect the company's financial position.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Årsrapporten for Yeung Invest ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

The annual report of Yeung Invest ApS for 2018/19 has been prepared in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act applying to enterprises of reporting class B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

The accounting policies applied are consistent with those of last year.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i DKK.

The annual report for 2017/18 is presented in DKK.

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.

Basis of recognition and measurement

Income is recognised in the income statement as earned, including value adjustments of financial assets and liabilities. All expenses, including amortisation, depreciation and impairment losses, are also recognised in the income statement.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Assets are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow to the company's and the value of the asset can be measured reliably.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Liabilities are recognised in the balance sheet when it is probable that future economic benefits will flow from the company's and the value of the liability can be measured reliably.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

On initial recognition, assets and liabilities are measured at cost. On subsequent recognition, assets and liabilities are measured as described below for each individual accounting item.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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 omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Direkte omkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Certain financial assets and liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method. Amortised cost is calculated as the historic cost less any instalments and plus/less the accumulated amortisation of the difference between the cost and the nominal amount.

On recognition and measurement, allowance is made for predictable losses and risks which occur before the annual report are presented and which confirm or invalidate matters existing at the balance sheet date.

Income statement

Gross profit

In pursuance of section 32 of the Danish Financial Statements Act, the company does not disclose its revenue.

Gross profit reflects an aggregation of revenue, changes in inventories of finished goods and work in progress and other operating income less costs of raw materials and consumables and other external expenses.

Revenue

Revenue is measured at fair value of the agreed consideration ex. VAT and taxes charged on behalf of third parties. Revenue is net of all types of discounts granted.

Raw materials and consumables

Expenses for raw materials and consumables include the raw materials and consumables used in generating the year's revenue.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Other external expenses

Other external expenses include expenses related to distribution, sale, advertising, administration, premises, bad debts, payments under operating leases, etc.

Staff costs

Staff costs include wages and salaries, including compensated absence and pensions, as well as other social security contributions, etc. made to the entity's employees. The item is net of refunds made by public authorities.

Amortisation, depreciation and impairment losses

Amortisation, depreciation and impairment losses comprise the year's amortisation, depreciation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment.

Financial income and expenses

Financial income and expenses are recognised in the income statement at the amounts relating to the financial year.

Tax on profit/loss for the year

The company is subject to the Danish rules on compulsory joint taxation.

On payment of joint taxation contributions, the current Danish income tax is allocated between the jointly taxed entities in proportion to their taxable income. Entities with tax losses receive joint taxation contributions from entities that have been able to use tax losses to reduce their own taxable profits.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Øvrige bygninger
Other buildings

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Tax for the year, which comprises the current tax charge for the year and changes in the deferred tax charge, including changes arising from changes in tax rates, is recognised in the income statement as regards the portion that relates to entries directly in equity.

Balance sheet

Tangible assets

Items of land and buildings, plant and machinery and fixtures and fittings, tools and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and impairment losses.

The depreciable amount is cost less the expected residual value at the end of the useful life. Land is not depreciated.

Cost comprises the purchase price and any costs directly attributable to the acquisition until the date when the asset is available for use. The cost of self-constructed assets comprises direct and indirect costs of materials, components, sub-suppliers and wages.

Straight-line depreciation is provided on the basis of the following estimated useful lives of the assets:

Brugstid	Restværdi
Useful life	Residual value
50 år	1056000 %
50 years	1056000 %

Assets costing less than kr. 13.800 are expensed in the year of acquisition.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting policies

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Prepayments

Prepayments comprise costs incurred concerning subsequent financial years.

Income tax and deferred tax

Current tax liabilities and current tax receivables are recognised in the balance sheet as the estimated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and tax paid on account.

Deferred tax is measured according to the liability method in respect of temporary differences between the carrying amount of assets and liabilities and their tax base, calculated on the basis of the planned use of the asset and settlement of the liability, respectively.

Deferred tax assets, including the tax base of tax loss allowed for carry forward are measured at the value to which the asset is expected to be realised, either by elimination in tax on future income or by offsetting against deferred tax liabilities within the same legal tax entity. Any deferred net tax assets are measured at net realisable value.

Liabilities

Other liabilities, which include trade receivables, payables to group entities and other payables, are measured at amortised cost, which is usually equivalent to nominal value.

Deferred income

Deferred income comprises payments received concerning income in subsequent reporting years.

Resultatopgørelse
1. juli 2018 - 30. juni 2019
Income statement
1 July 2018 - 30 June 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste <i>Gross profit</i>		55.240	19.717
Personaleomkostninger <i>Staff costs</i>		-1.348	-4.916
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) <i>Earnings Before Interest Taxes Depreciation and Amortization</i>		53.892	14.801
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver <i>Depreciation, amortisation and impairment of intangible assets and property, plant and equipment</i>		-11.000	-11.000
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer <i>Profit/loss from ordinary operating activities before gains/losses from fair value adjustments</i>		42.892	3.801
Resultat før finansielle poster <i>Profit/loss before financial income and expenses</i>		42.892	3.801
Finansielle omkostninger <i>Financial costs</i>	1	-48.624	-45.369
Resultat før skat <i>Profit/loss before tax</i>		-5.732	-41.568
Skat af årets resultat <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2	944	9.145
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>		-4.788	-32.423
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-4.788	-32.423
		-4.788	-32.423

Balance pr. 30. juni 2019
Balance sheet at 30 June 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver <i>Assets</i>			
Grunde og bygninger <i>Land and buildings</i>		1.056.000	1.067.000
Materielle anlægsaktiver <i>Tangible assets</i>	3	<u>1.056.000</u>	<u>1.067.000</u>
Anlægsaktiver i alt <i>Fixed assets total</i>		<u>1.056.000</u>	<u>1.067.000</u>
Udskudt skatteaktiv <i>Deferred tax asset</i>	5	38.820	37.876
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		<u>38.820</u>	<u>37.876</u>
Likvide beholdninger <i>Cash at bank and in hand</i>		<u>131.628</u>	<u>72.514</u>
Omsætningsaktiver i alt <i>Current assets total</i>		<u>170.448</u>	<u>110.390</u>
Aktiver i alt <i>Assets total</i>		<u><u>1.226.448</u></u>	<u><u>1.177.390</u></u>

Balance pr. 30. juni 2019
Balance sheet at 30 June 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Passiver			
<i>Liabilities and equity</i>			
Virksomhedskapital <i>Share capital</i>		50.000	50.000
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-143.975	-139.187
Egenkapital <i>Equity total</i>	4	<u>-93.975</u>	<u>-89.187</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		17.500	17.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse <i>Payables to shareholders and management</i>		1.226.767	1.179.584
Anden gæld <i>Other payables</i>		28.286	21.623
Deposita <i>Deposits</i>		47.870	47.870
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Short-term debt</i>		<u>1.320.423</u>	<u>1.266.577</u>
Gældsforpligtelser i alt <i>Debt total</i>		<u>1.320.423</u>	<u>1.266.577</u>
Passiver i alt <i>Liabilities and equity total</i>		<u>1.226.448</u>	<u>1.177.390</u>
Eventualposter mv. <i>Contingencies, etc.</i>	6		

Noter til årsrapporten

Notes to the annual report

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
<i>Financial costs</i>		
Andre finansielle omkostninger	48.624	45.369
<i>Other financial costs</i>		
	48.624	45.369
2 Skat af årets resultat		
<i>Tax on profit/loss for the year</i>		
Årets udskudte skat	-944	-9.145
<i>Deferred tax for the year</i>		
	-944	-9.145
3 Materielle anlægsaktiver		
<i>Tangible assets</i>		
		Grunde og bygninger
		<i>Land and buildings</i>
Kostpris 1. juli 2018		1.100.000
<i>Cost at 1 July 2018</i>		
Kostpris 30. juni 2019		1.100.000
<i>Cost at 30 June 2019</i>		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018		33.000
<i>Impairment losses and depreciation at 1 July 2018</i>		
Årets afskrivninger		11.000
<i>Depreciation for the year</i>		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019		44.000
<i>Impairment losses and depreciation at 30 June 2019</i>		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019		1.056.000
<i>Carrying amount at 30 June 2019</i>		

Noter til årsrapporten
Notes to the annual report

4 Egenkapital
Equity

	Virksomheds- kapital <i>Share capital</i>	Overført resultat <i>Retained earnings</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. juli 2018 <i>Equity at 1 July 2018</i>	50.000	-139.187	-89.187
Årets resultat <i>Net profit/loss for the year</i>	0	-4.788	-4.788
Egenkapital 30. juni 2019 <i>Equity at 30 June 2019</i>	50.000	-143.975	-93.975

Noter til årsrapporten

Notes to the annual report

5 Hensættelse til udskudt skat

Provision for deferred tax

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Provisions for deferred tax on:

Materielle anlægsaktiver	-9.680	-7.260
<i>Property, plant and equipment</i>		
Skattemæssigt underskud	-29.140	-30.616
<i>Tax loss carry-forward</i>		
Overført til udskudt skatteaktiv	38.820	37.876
<i>Transferred to deferred tax asset</i>		
	0	0

Udskudt skat er afsat med 22,0% svarende til den aktuelle skattesats.
Deferred tax has been provided at 22,0% corresponding to the current tax rate.

Udskudt skatteaktiv

Deferred tax asset

Opgjort skatteaktiv	38.820	37.876
<i>Calculated tax asset</i>		
Regnskabsmæssig værdi	38.820	37.876
<i>Carrying amount</i>		

6 Eventualposter mv.

Contingencies, etc.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Yeung Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

The company is jointly taxed with its parent company, Yeung Holding ApS (management company), and jointly and severally liable with other jointly taxed entities for payment of income taxes for income year 2013 onwards as well as for payment of withholding taxes on dividends, interest and royalties which fall due for payment on or after 1 July 2012.