



Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Nørreport 3 · 6200 Aabenraa

Tlf. 74 62 61 12 · Fax 74 62 95 20

E-mail: aabenraa@s-revision.dk

Torvegade 6 · 6330 Padborg

Tlf. 74 67 20 21 · Fax 74 67 22 15

E-mail: padborg@s-revision.dk

Jyllandsgade 28 · 6400 Sønderborg

Tlf. 74 62 61 12 · Fax 73 42 09 98

E-mail: sonderborg@s-revision.dk

www.s-revision.dk

Invector Ejendomme ApS

Grønnemosevej 18, Vollerup, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 37 37 96 38

Årsrapport

16. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2017.

Leif Lausten
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 16. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 16. januar - 31. december 2016 for Invector Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 8. juni 2017

Direktion


Leif Lausten

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Invector Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Invector Ejendomme ApS for regnskabsåret 16. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 16. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf ledelsens redegørelse for forudsætningerne om fortsat drift fremgår. Ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at forudsætningerne for fortsat drift opnås, og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Vi gør opmærksom på, at disse forhold indikerer, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sønderborg, den 8. juni 2017

Sønderjyllands Revision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 18 06 16 35



Niels Christian Schjøth
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Investor Ejendomme ApS Grønnemosevej 18 Vollerup 6400 Sønderborg
	CVR-nr.: 37 37 96 38
	Stiftet: 16. januar 2016
	Hjemsted: Sønderborg
	Regnskabsår: 16. januar 2016 - 31. december 2016 1. regnskabsår
Direktion	Leif Lausten
Revision	Sønderjyllands Revision, Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jyllandsgade 28 6400 Sønderborg
Modervirksomhed	LL Holding 2007 ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg samt udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet for 2016 er afsluttet med et underskud på kr. 112.500. De planlagte aktiviteter i selskabets første regnskabsår er ikke forløbet som planlagt og er utilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2016 kr. -12.500.

Selskabet forventer at retablere kapitalen ved egen indtjening i kommende regnskabsår, såfremt det er muligt.

På regnskabsafslæggelsestidspunktet er der ingen aktiviteter i selskabet og der vurderes muligheder i forhold til fremtidig drift og aktivitet i selskabet.

Regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. En regnskabsafslæggelse efter likvidationsprincippet vil ikke ændre regnskabet væsentligt

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Invector Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	16/1 - 31/12 2016 kr.
Bruttotab	-19.420
Nedskrivning af finansielle aktiver	<u>-93.080</u>
Resultat før skat	-112.500
Skat af årets resultat	<u>0</u>
Årets resultat	<u>-112.500</u>
Forslag til resultatdisponering:	
Disponeret fra overført resultat	<u>-112.500</u>
Disponeret i alt	<u>-112.500</u>

Balance

<u>Note</u>	31/12 2016 kr.
Aktiver	
Aktiver i alt	0
Passiver	
Egenkapital	
2 Virksomhedskapital	50.000
4 Overført resultat	-62.500
Egenkapital i alt	-12.500
Gældsforpligtelser	
Anden gæld	12.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.500
Gældsforpligtelser i alt	12.500
Passiver i alt	0
5 Eventualposter	

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Årsregnskabet for 2016 er afsluttet med et underskud på kr. 112.500. De planlagte aktiviteter i selskabets første regnskabsår er ikke forløbet som planlagt og er utilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2016 kr. -12.500.

Selskabet forventer at retablere kapitalen ved egen indtjening i kommende regnskabsår, såfremt det er muligt.

På regnskabsafslæggelsestidspunktet er der ingen aktiviteter i selskabet og der vurderes muligheder i forhold til fremtidig drift og aktivitet i selskabet.

Regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. En regnskabsafslæggelse efter likvidationsprincippet vil ikke ændre regnskabet væsentligt

	31/12 2016 kr.
2. Virksomhedskapital	
Kapitalindskud ved stiftelse	50.000
	<u>50.000</u>
3. Overkurs ved emission	
Overkurs ved emission 16. januar 2016	50.000
Overført til overført resultat	-50.000
	<u>0</u>
4. Overført resultat	
Årets overførte overskud eller underskud	-112.500
Overført fra overkurs ved emission	50.000
	<u>-62.500</u>

Noter

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med LL - Holding 2007 ApS, CVR-nr. 30576969 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.