

Invitec Ejendomme ApS

**Industrivej 27
5592 Ejby**

CVR-nr. 39 13 89 48

Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 14. marts 2019

Jimmi Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 6. december 2017 - 31. december 2018 for Invitec Ejendomme 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. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. december 2017 - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Ejby, den 1. marts 2019

Direktion

Jimmi Hansen
direktør

Michael Hansen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Invitec Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Invitec Ejendomme ApS for regnskabsåret 6. december 2017 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet 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 vor faglige ekspertise til at assistere selskabet 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 selskabets 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, selskabet 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.

Tommerup, den 1. marts 2019

HEDELUND

revision & rådgivning
CVR-nr. 36 76 24 54

Carsten Hedelund
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19849

Selskabsoplysninger

Selskabet

Invitec Ejendomme ApS
Industrivej 27
5592 Ejby

CVR-nr.: 39 13 89 48

Regnskabsperiode: 6. december 2017 - 31. december 2018

Hjemsted: Middelfart Kommune

Direktion

Jimmi Hansen, direktør
Michael Hansen, direktør

Revisor

HEDELUND
revision & rådgivning
Østrebø 4
5690 Tommerup

Pengeinstitut

Nordfyns Bank

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er, at eje og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på kr. 2.547, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 57.547.

Det er selskabets første regnskabsår og årets resultat anses som tilfredsstillende. Ledelsen forventer et resultat for 2019 på niveau med indeværende år.

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 Invitec Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017/18 er selskabets første regnskabsperiode.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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 omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af udlejning af fast ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendoms drift mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses 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.

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. Ved beregningen er anvendt en skattesats på 22%.

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.

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

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

Brugstid

Anvendt regnskabspraksis

Produktionsbygninger

20 - 50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 procent ved udskudt skat.

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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 6. december - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
Bruttofortjeneste		313.855
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		313.855
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-60.124
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		253.731
Resultat før finansielle poster		253.731
Finansielle omkostninger	2	-249.055
Resultat før skat		4.676
Skat af årets resultat	3	-2.129
Årets resultat		2.547
Overført resultat		2.547
		2.547

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver		
Grunde og bygninger		<u>5.588.080</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>5.588.080</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.588.080</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>29.288</u>
Tilgodehavender		<u>29.288</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>29.288</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.617.368</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.
Passiver		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		7.547
Egenkapital	5	57.547
Hensættelse til udskudt skat		31.417
Hensatte forpligtelser i alt		31.417
Banker		2.682.925
Realkreditinstitutter		2.143.070
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.825.995
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	233.350
Banker		25.874
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.719
Gæld til tilknyttede virksomheder		323.967
Anden gæld		103.499
Kortfristede gældsforpligtelser		702.409
Gældsforpligtelser i alt		5.528.404
Passiver i alt		5.617.368
Eventualposter mv.	7	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	

Noter

	2017/18
	kr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	60.124
	60.124
2 Finansielle omkostninger	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.999
Andre finansielle omkostninger	238.056
	249.055
3 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	-29.288
Årets udskudte skat	31.417
	2.129
4 Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og byg- ninger
Kostpris 6. december 2017	0
Tilgang i årets løb	5.648.204
Kostpris 31. december 2018	5.648.204
Af- og nedskrivninger 6. december 2017	0
Årets afskrivninger	60.124
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	60.124
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	5.588.080

Noter

5 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 6. december 2017	50.000	5.000	0	55.000
Årets resultat	0	0	2.547	2.547
Overført fra overkurs ved emission	0	-5.000	5.000	0
Egenkapital 31. december 2018	50.000	0	7.547	57.547

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 6. december 2017	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	2.816.458	133.533	2.103.002
Realkreditinstitutter	0	2.242.887	99.817	1.790.836
	0	5.059.345	233.350	3.893.838

7 Eventualposter mv.

Selskabet kautionerer for søsterselskabet Invitec ApS' gæld til kreditinstitut. Pr. 31. december 2018 udgør gælden kr. 519.350.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Invitec Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter samt udbytteskat og royaltyskat. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningen udgør tkr. 225 pr. 31. december 2018, heraf er tkr. 0 indregnet i balancen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke overfor andre.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.325.701 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2018 udgør DKK 5.588.080.

Til sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitut, DKK 2.871.471 er udstedt ejerpantebrev på DKK 2.900.000 i grunde og bygninger hvis bogførte værdi pr. 31. december 2018 udgør DKK 5.588.080.