

**Invitec Ejendomme ApS**

**Industrivej 27  
5592 Ejby**

**CVR-nr. 39 13 89 48**

**Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. marts 2023

---

Jimmi Hansen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 29. marts 2023

### Direktion

Jimmi Hansen  
direktør

Michael Hansen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejerne i Invitec Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Invitec Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tommerup, den 29. marts 2023

### **HEDELUND revision & rådgivning**

Godkendt revisionsvirksomhed

CVR-nr. 36 76 24 54

Carsten Hedelund  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19849

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Invitec Ejendomme ApS  
Industrivej 27  
5592 Ejby

Telefon: 22 54 61 85

CVR-nr.: 39 13 89 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Hjemsted: Middelfart kommune

### Direktion

Jimmi Hansen, direktør  
Michael Hansen, direktør

### Revisor

HEDELUND revision & rådgivning  
Godkendt revisionsvirksomhed  
Østerbro 4  
5690 Tommerup

### Pengeinstitut

Nordfyns Bank

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er, at eje og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 129.490, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 561.549.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Invitec Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### 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 i det væsentligste af lejeindtægt ved 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 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 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Produktionsbygninger	20 - 50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-15 år	0 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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

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

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

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 nettorealisationsværdi.

### 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 nettoprovenuet 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>525.964</b>	<b>549</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-206.548	-144
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>319.416</b>	<b>405</b>
Finansielle indtægter		166.006	0
Finansielle omkostninger	1	-329.126	-209
<b>Resultat før skat</b>		<b>156.296</b>	<b>196</b>
Skat af årets resultat	2	-26.806	-43
<b>Årets resultat</b>		<b>129.490</b>	<b>153</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		129.490	153
		<b>129.490</b>	<b>153</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	6.847.497	5.620
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>200.853</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.048.350</b></u>	<u><b>5.620</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>7.048.350</b></u>	<u><b>5.620</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>1.444</u>	<u>6</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.444</b></u>	<u><b>6</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>110</b></u>	<u><b>41</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>1.554</b></u>	<u><b>47</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>7.049.904</b></u></u>	<u><u><b>5.667</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		511.549	382
<b>Egenkapital</b>		<u><b>561.549</b></u>	<u><b>432</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		95.445	71
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>95.445</b></u>	<u><b>71</b></u>
Banker		2.393.584	2.611
Realkreditinstitutter		3.261.545	1.829
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<u><b>5.655.129</b></u>	<u><b>4.440</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	313.804	295
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.000	61
Gæld til tilknyttede virksomheder		397.639	339
Skyldigt sambeskatningsbidrag		1.914	30
Anden gæld		2.424	-1
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>737.781</b></u>	<u><b>724</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>6.392.910</b></u>	<u><b>5.164</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>7.049.904</b></u></u>	<u><u><b>5.667</b></u></u>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	382.059	432.059
Årets resultat	0	129.490	129.490
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>511.549</u></b>	<b><u>561.549</u></b>

## Noter

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	kr.	t.kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	13.827	8
Andre finansielle omkostninger	315.299	201
	<b>329.126</b>	<b>209</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.914	30
Årets udskudte skat	24.892	13
	<b>26.806</b>	<b>43</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2022	6.113.332	0
Tilgang i årets løb	1.419.384	215.200
Kostpris 31. december 2022	7.532.716	215.200
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	493.018	0
Årets afskrivninger	192.201	14.347
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	685.219	14.347
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>6.847.497</b>	<b>200.853</b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	2.796.842	2.596.637	203.053	1.547.804
Realkreditinstitutter	1.938.469	3.372.296	110.751	2.793.910
	<b>4.735.311</b>	<b>5.968.933</b>	<b>313.804</b>	<b>4.341.714</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for søsterselskabet Invitec ApS' gæld til kreditinstitut. Pr. 31. december 2022 udgør gælden t.kr. 100.

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 t.kr. 341 pr. 31. december 2022, heraf er t.kr. 2 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.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominal t.kr. 3.402 er der givet pant i grunde og bygninger samt andre anlæg omfattet af tinglysningslovens §37, hvis samlede bogførte værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 7.048.

Til sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitut, nominal t.kr. 2.649 er der afgivet sikkerhed i ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.420 i grunde og bygninger samt andre anlæg omfattet af tinglysningsloven §37, hvis samlede bogførte værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 7.048.