

**Invitec Ejendomme ApS**

**Industrivej 27  
5592 Ejby**

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

**Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. marts 2021

---

Jimmi Hansen  
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	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 8. marts 2021

### 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 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 vor faglige ekspertise til at assistere Dem 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tommerup, den 8. marts 2021

### **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

Telefon: 22546185

E-mail: info@invitec.dk

CVR-nr.: 39 13 89 48

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Hjemsted: Middelfart kommune

### Direktion

Jimmi Hansen, direktør  
Michael Hansen, direktør

### Revisor

HEDELUND  
revision & rådgivning  
Østrebros 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 2020 udviser et overskud på kr. 149.265, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 278.771.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Det nuværende kendskab til udbruddet og spredningen af COVID-19 og dens påvirkning af økonomien generelt kan få en negativ indvirkning på selskabets resultat for det kommende år. Det er dog ledelsens vurdering, at COVID-19-situationen ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Invitec Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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, 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

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

	<b>Brugstid</b>
Produktionsbygninger	20 - 50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 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 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.

### **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'.

## Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>553.106</b>	<b>582</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>553.106</b>	<b>582</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	<u>-144.298</u>	<u>-144</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>408.808</b>	<b>438</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-217.450</u>	<u>-217</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>191.358</b>	<b>221</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-42.093</u>	<u>-49</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>149.265</u></b>	<b><u>172</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	100
Overført resultat		<u>149.265</u>	<u>72</u>
		<b><u>149.265</u></b>	<b><u>172</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.710.612	5.444
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>5.710.612</u>	<u>5.444</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.710.612</u>	<u>5.444</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	28
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>28</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>28</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>5.710.612</u></u>	<u><u>5.472</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		228.771	80
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	100
<b>Egenkapital</b>		<u><b>278.771</b></u>	<u><b>230</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		57.214	44
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>57.214</b></u>	<u><b>44</b></u>
Banker		2.794.221	2.532
Realkreditinstitutter		1.934.662	2.038
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>4.728.883</b></u>	<u><b>4.570</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	284.288	253
Banker		43.214	4
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20
Gæld til tilknyttede virksomheder		246.884	304
Skyldigt sambeskatningsbidrag		29.194	36
Anden gæld		22.164	11
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>645.744</b></u>	<u><b>628</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>5.374.627</b></u>	<u><b>5.198</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>5.710.612</b></u></u>	<u><u><b>5.472</b></u></u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	79.506	100.000	229.506
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	149.265	0	149.265
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>228.771</b>	<b>0</b>	<b>278.771</b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>144.298</u>	<u>144</u>
	<u><b>144.298</b></u>	<u><b>144</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.237	13
Andre finansielle omkostninger	<u>207.213</u>	<u>204</u>
	<u><b>217.450</b></u>	<u><b>217</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	29.194	36
Årets udskudte skat	<u>12.899</u>	<u>13</u>
	<u><b>42.093</b></u>	<u><b>49</b></u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2020	5.648.204
Tilgang i årets løb	411.128
Kostpris 31. december 2020	6.059.332
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	204.422
Årets afskrivninger	144.298
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	348.720
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>5.710.612</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld		
	Gæld	31. december	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2020	2020	næste år	efter 5 år
Banker	2.679.671	2.971.565	177.344	2.058.315
Realkreditinstitutter	2.143.069	2.041.606	106.944	1.564.340
	<b>4.822.740</b>	<b>5.013.171</b>	<b>284.288</b>	<b>3.622.655</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for søsterselskabet Invitec ApS' gæld til kreditinstitut. Pr. 31. december 2020 udgør gælden kr. 0.

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. 167 pr. 31. december 2020, heraf er tkr. 29 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 2.116.987 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2020 udgør DKK 5.710.612.

Til sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitut, DKK 3.074.655 er udstedt ejerpantebrev på DKK 4.500.000 i grunde og bygninger hvis bogførte værdi pr. 31. december 2020 udgør DKK 5.710.612.