

**Invitec Ejendomme ApS**

**Industrivej 27  
5592 Ejby**

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

**Årsrapport for 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 14. august 2020

---

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
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 12. august 2020

### 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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 12. august 2020

### **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 2019

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 formål er, at eje og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 171.959, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 229.506.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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 ledelsens vurdering, at COVID-19 ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

Ud over COVID-19 er der ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Invitec Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid
Produktionsbygninger	20 - 50 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 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 nettosalgspris 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.

### 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 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.

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 proventuet 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>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>580.908</b>	<b>314</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-144.298	-60
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>436.610</b>	<b>254</b>
Finansielle indtægter		145	0
Finansielle omkostninger	2	-216.302	-249
<b>Resultat før skat</b>		<b>220.453</b>	<b>5</b>
Skat af årets resultat	3	-48.494	-2
<b>Årets resultat</b>		<b>171.959</b>	<b>3</b>
Foreslået udbytte		100.000	0
Overført resultat		71.959	3
		<b>171.959</b>	<b>3</b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.443.782	5.588
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>5.443.782</u>	<u>5.588</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.443.782</u>	<u>5.588</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		28.183	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>29</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>28.183</u>	<u>29</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>28.183</u>	<u>29</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>5.471.965</u></u>	<u><u>5.617</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		79.506	8
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>229.506</b></u>	<u><b>58</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		44.315	31
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>44.315</b></u>	<u><b>31</b></u>
Banker		2.531.584	2.682
Realkreditinstitutter		2.037.859	2.144
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>4.569.443</b></u>	<u><b>4.826</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	253.297	234
Banker		3.871	26
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	36
Gæld til tilknyttede virksomheder		303.518	324
Skyldigt sambeskatningsbidrag		35.596	0
Anden gæld		12.419	82
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>628.701</b></u>	<u><b>702</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>5.198.144</b></u>	<u><b>5.528</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>5.471.965</b></u></u>	<u><u><b>5.617</b></u></u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	144.298	60
	<u><b>144.298</b></u>	<u><b>60</b></u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	12.672	11
Andre finansielle omkostninger	203.630	238
	<u><b>216.302</b></u>	<u><b>249</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	35.596	-29
Årets udskudte skat	12.898	31
	<u><b>48.494</b></u>	<u><b>2</b></u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2019		<u>5.648.204</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>5.648.204</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019		60.124
Årets afskrivninger		<u>144.298</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019		<u>204.422</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<u><b>5.443.782</b></u>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	7.547	0	57.547
Årets resultat	0	71.959	100.000	171.959
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>79.506</b>	<b>100.000</b>	<b>229.506</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	2.816	2.679.671	148.087	1.922.879
Realkreditinstitutter	2.244	2.143.069	105.210	1.678.514
	<b>5.060</b>	<b>4.822.740</b>	<b>253.297</b>	<b>3.601.393</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for søsterselskabet Invitec ApS' gæld til kreditinstitut. Pr. 31. december 2019 udgør gælden kr. 598.247.

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. 309 pr. 31. december 2019, 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 2.222.197 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2019 udgør DKK 5.443.782.

Til sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitut, DKK 2.735.883 er udstedt ejerpantebrev på DKK 2.900.000 i grunde og bygninger hvis bogførte værdi pr. 31. december 2019 udgør DKK 5.443.782.