

Invitec Ejendomme ApS

**Industrivej 27
5592 Ejby**

CVR-nr. 39 13 89 48

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2024

Jimmi Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 22. april 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 22. april 2024

HEDELUND revision & rådgivning

Godkendt revisionsvirksomhed

CVR-nr. 36 76 24 54

Carsten Hedelund
Statsautoriseret revisor
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 2023

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Invitec Ejendomme ApS for 2023 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 2023 er aflagt i DKK

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

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:

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

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'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Bruttofortjeneste		636.690	526
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-209.775	-207
Resultat før finansielle poster		426.915	319
Finansielle indtægter		0	166
Finansielle omkostninger	1	-323.676	-329
Resultat før skat		103.239	156
Skat af årets resultat	2	-22.712	-27
Årets resultat		80.527	129
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		80.527	129
		80.527	129

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	6.724.669	6.846
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>186.506</u>	<u>201</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.911.175</u>	<u>7.047</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.911.175</u>	<u>7.047</u>
Andre tilgodehavender		4.294	1
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>14.775</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>19.069</u>	<u>1</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>19.069</u>	<u>1</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.930.244</u></u>	<u><u>7.048</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		592.076	511
Egenkapital		642.076	561
Hensættelse til udskudt skat		132.932	95
Hensatte forpligtelser i alt		132.932	95
Banker		2.196.910	2.394
Realkreditinstitutter		3.134.210	3.261
Langfristede gældsforpligtelser	4	5.331.120	5.655
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	327.675	314
Banker		70.692	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.500	22
Gæld til tilknyttede virksomheder		370.607	398
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	2
Anden gæld		10.642	1
Kortfristede gældsforpligtelser		824.116	737
Gældsforpligtelser i alt		6.155.236	6.392
Passiver i alt		6.930.244	7.048
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede personer	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	511.549	561.549
Årets resultat	0	80.527	80.527
Egenkapital 31. december 2023	<u>50.000</u>	<u>592.076</u>	<u>642.076</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	TDKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	21.957	14
Andre finansielle omkostninger	<u>301.719</u>	<u>315</u>
	<u>323.676</u>	<u>329</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-14.775	2
Årets udskudte skat	<u>37.487</u>	<u>25</u>
	<u>22.712</u>	<u>27</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg-	Andre anlæg,
	ninger	driftsmateriel og
	<u> </u>	<u>inventar</u>
Kostpris 1. januar 2023	7.532.716	215.200
Tilgang i årets løb	<u>72.600</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>7.605.316</u>	<u>215.200</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	685.219	14.347
Årets afskrivninger	<u>195.428</u>	<u>14.347</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>880.647</u>	<u>28.694</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>6.724.669</u>	<u>186.506</u>

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	2.597	2.411.470	214.560	1.238.401
Realkreditinstitutter	3.372	3.247.325	113.115	2.654.926
	5.969	5.658.795	327.675	3.893.327

5 Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede personer

Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede personer har for regnskabsåret udgjort 0 personer.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer for søsterselskabet Invitec ApS' gæld til kreditinstitut. Pr. 31. december 2023 udgør gælden TDKK 0.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Invitec Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter samt udbytteskat og royaltyskat. Tilgodehavende selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningen udgør TDKK 68 pr. 31. december 2023. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke overfor andre.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominel TDKK 3.276 er der givet pant i grunde og bygninger samt andre anlæg omfattet af tinglysningslovens §37, hvis samlede bogførte værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 6.911.

Til sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitut, nominel TDKK 2.460 er der afgivet sikkerhed i ejerpantebreve på i alt TDKK 3.420 i grunde og bygninger samt andre anlæg omfattet af tinglysningsloven §37, hvis samlede bogførte værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 6.911.