

## **Invest af 17-01-2018 ApS**

**Vibevej 71  
7330 Brande**

**CVR-nr. 39 27 21 72**

**Årsrapport for 2023  
(6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 11. juni 2024

---

**Bent Jensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	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 Invest af 17-01-2018 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 11. juni 2024

### **Direktion**

Bent Jensen  
direktør

John Henneberg  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejerne i Invest af 17-01-2018 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Invest af 17-01-2018 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 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 revisors 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.

Herning, den 11. juni 2024

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 33 94 87 94

Ulrik Alminde  
Statsautoriseret Revisor  
mne34088

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Invest af 17-01-2018 ApS  
Vibevej 71  
7330 Brande

CVR-nr.: 39 27 21 72

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Ikast-Brande

### Direktion

Bent Jensen, direktør  
John Henneberg, direktør

### Revisor

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Nygade 4, 1. tv.  
7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er besiddelse samt drift af udlejningsejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 144.016, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 354.936.

### **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 Invest af 17-01-2018 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

### Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes for perioden.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde og bygninger	40 år	675.000 kr.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 netrealisationsværdi.

## 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

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>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>511.103</b>	<b>436.903</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-221.726</u>	<u>-307.309</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>289.377</b>	<b>129.594</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-34.068</u>	<u>-34.068</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>255.309</b>	<b>95.526</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-61.064</u>	<u>-36.335</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>194.245</b>	<b>59.191</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-50.229</u>	<u>-20.620</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>144.016</u></b>	<b><u>38.571</u></b>
Overført resultat		<u>144.016</u>	<u>38.571</u>
		<b><u>144.016</u></b>	<b><u>38.571</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	<u>1.845.691</u>	<u>1.879.759</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.845.691</b></u>	<u><b>1.879.759</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.845.691</b></u>	<u><b>1.879.759</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.845.691</b></u></u>	<u><u><b>1.879.759</b></u></u>

## Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		304.936	160.920
<b>Egenkapital</b>		<b>354.936</b>	<b>210.920</b>
Gæld til realkreditinstitutter		691.703	719.610
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>691.703</b>	<b>719.610</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	40.950	52.000
Banker		124.329	88.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.000	6.449
Gæld til tilknyttede virksomheder		185.004	417.299
Selskabsskat		42.229	20.620
Anden gæld		405.540	364.111
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>799.052</b>	<b>949.229</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.490.755</b>	<b>1.668.839</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.845.691</b>	<b>1.879.759</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	160.920	210.920
Årets resultat	0	144.016	144.016
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>304.936</u></b>	<b><u>354.936</u></b>

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	122.349	172.349
Årets resultat	0	38.571	38.571
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>160.920</u></b>	<b><u>210.920</u></b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.310	9.526
Andre finansielle omkostninger	<u>52.754</u>	<u>26.809</u>
	<b><u>61.064</u></b>	<b><u>36.335</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>50.229</u>	<u>20.620</u>
	<b><u>50.229</u></b>	<b><u>20.620</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2023		<u>2.037.719</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>2.037.719</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		157.960
Årets afskrivninger		<u>34.068</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>192.028</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b><u>1.845.691</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>771.610</u>	<u>732.653</u>	<u>40.950</u>	<u>506.378</u>
	<u><b>771.610</b></u>	<u><b>732.653</b></u>	<u><b>40.950</b></u>	<u><b>506.378</b></u>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Invest af 17-01-2018 Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 732.653, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 1.845.691.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 250.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt kr. 250.000 deponeret til sikkerhed for bankgæld.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ulrik Alminde

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Ulrik Kølbæk Alminde  
Revisor  
ID: 0df0a36b-15dc-48fe-8f1b-108476b0fe5d  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2024 kl.: 17:20:26  
Underskrevet med MitID



## Bent Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Bent Jensen  
Dirigent  
ID: 3d9b882b-a030-412d-bfaa-1d3e5314be01  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 06:39:50  
Underskrevet med MitID



## Bent Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Bent Jensen  
Direktør  
ID: 3d9b882b-a030-412d-bfaa-1d3e5314be01  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 06:39:50  
Underskrevet med MitID



## John Henneberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
John Henneberg  
Direktør  
ID: 9903610f-012b-44ca-a03f-b934b39b8bd8  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 11-06-2024 kl.: 21:07:22  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 1eaadmwwn251856136

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).