

# INV Ejendomme ApS

Spurvevej 11

5853 Ørbæk

CVR-nr. 40358498

## Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. juni 2022

---

Jacob Nilsson  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

INV Ejendomme ApS

Spurvevej 11

5853 Ørbæk

CVR-nr.

40358498

Stiftelsesdato

19. marts 2019

Regnskabsår

1. januar 2021 - 31. december 2021

**Direktion**

Jacob Nilsson

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for INV 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ørbæk, den 17. juni 2022

## **Direktion**

Jacob Nilsson

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudlejning.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 111.654, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 3.664.655, og en egenkapital på kr. 299.411.

## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>312.897</b>	<b>300.996</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-34.180	-34.180
<b>Driftsresultat</b>		<b>278.717</b>	<b>266.816</b>
Andre finansielle omkostninger		-125.329	-115.116
<b>Resultat før skat</b>		<b>153.388</b>	<b>151.700</b>
Skat af årets resultat		-41.734	-41.162
<b>Årets resultat</b>		<b>111.654</b>	<b>110.538</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		111.654	110.538
<b>Resultatdisponering</b>		<b>111.654</b>	<b>110.538</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.608.358	3.582.425
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.608.358</b>	<b>3.582.425</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.608.358</b>	<b>3.582.425</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>56.297</b>	<b>43.693</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>56.297</b>	<b>43.693</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.664.655</b>	<b>3.626.118</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		249.411	137.758
<b>Egenkapital</b>		<b>299.411</b>	<b>187.758</b>
Gæld til kreditinstitutter		2.243.826	2.359.926
Gæld til banker		64.980	74.713
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		786.932	735.072
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>3.095.738</b>	<b>3.169.711</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		119.000	107.937
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Selskabsskat		31.734	41.162
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.224	0
Deposita		98.548	104.550
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>269.506</b>	<b>268.649</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.365.244</b>	<b>3.438.360</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.664.655</b>	<b>3.626.118</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

## Noter

		2021	2020
<b>1. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	2.243.826	109.400	1.814.800
Gæld til banker	64.980	9.600	25.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	786.932	0	786.932
	<b>3.095.738</b>	<b>119.000</b>	<b>2.626.732</b>

**2. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

I selskabets ejendomme er der tinglyst realkreditpant nom. t.kr. 2.755. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. statusdagen t.kr. 3.608.



# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten for INV Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets

## Anvendt regnskabspraksis

regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede 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.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter bankindeståender og/eller kassebeholdninger.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.