

Invictus Real Estate ApS

**Kongeslusen 11
2610 Rødovre**

CVR-nr. 40 92 13 97

**Årsrapport for 2019/20
(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. juni 2021

Sinan Naseer Hussain Al-Karradi
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 28. oktober 2019 - 31. december 2020 | 8 |
| Balance 31. december 2020 | 9 |
| Noter til årsrapporten | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 28. oktober 2019 - 31. december 2020 for Invictus Real Estate 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 28. oktober 2019 - 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.

Rødovre, den 18. juni 2021

Direktion

Sinan Naseer Hussain Al-
Karradi
Adm. direktør

Laurits Aae Mouritsen
Direktør

Amar Naseer Hussain Al-
Karradi
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Invictus Real Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Invictus Real Estate ApS for regnskabsåret 28. oktober 2019 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 18. juni 2021

Danica
Godkendt Revisionsfirma ApS
CVR-nr. 37 60 36 86

Erkan Basoda
Godkendt revisor
MNE-nr. mne35855

Selskabsoplysninger

Selskabet

Invictus Real Estate ApS
Kongeslusen 11
2610 Rødovre

CVR-nr.: 40 92 13 97

Regnskabsperiode: 28. oktober 2019 - 31. december 2020

Stiftet: 28. oktober 2019

Regnskabsår: 1. regnskabsår

Hjemsted: Rødovre

Direktion

Sinan Naseer Hussain Al-Karradi, adm. direktør
Laurits Aae Mouritsen, direktør
Amar Naseer Hussain Al-Karradi, direktør

Revisor

Danica
Godkendt Revisionsfirma ApS
Egegårdsvej 20
5260 Odense S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer investeringsejendomme. Ejendommens værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, hvilket er forbundet med usikkerhed. Der henvises til note 4 for uddybning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 1.480.303, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.520.305.

Selskabets ledelse vurderer årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsens fokus er fremadrettet at optimere ejendommens drift samt optimering af selskabets likviditetsforhold.

Ejendommens gennemsnitlige afkastkrav er på 6,0%, idet ledelsen forventer, at værdien hermed svarer til markedsværdi. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er realistisk under hensyntagen til ejendommens beliggenheder samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

Det er ledelsens forventning, at likviditeten i selskabet i året 2021 vil være på et niveau, hvor det vil være muligt under normale omstændigheder at indfri selskabets forventninger. Dette blandt andet som følge af stigningen i indtægtsgrundlag samt det fortsatte lave renteniveau.

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 Invictus Real Estate ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2019/20 er selskabets første regnskabsperiode.

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

Bruttotab

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

Bruttotab 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.

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansiel 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

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 28. oktober 2019 - 31. december 2020

| | <u>Note</u> | <u>2019/20</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------------|
| Bruttotab | | -104.026 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>-17.003</u> |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | -121.029 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | 2 | <u>2.132.203</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 2.011.174 |
| Finansielle omkostninger | 3 | <u>-113.289</u> |
| Resultat før skat | | 1.897.885 |
| Skat af årets resultat | | <u>-417.582</u> |
| Årets resultat | | <u><u>1.480.303</u></u> |
| | | <u>2019/20</u> kr. |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | <u>1.480.303</u> |
| | | <u><u>1.480.303</u></u> |

Balance 31. december 2020

| | <u>Note</u> | <u>2019/20</u> kr. |
|---------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Aktiver | | |
| Investeringsejendomme | 4 | <u>4.970.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>4.970.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>4.970.000</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>177.633</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>177.633</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>5.147.633</u></u> |

Balance 31. december 2020

| | <u>Note</u> | <u>2019/20</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------------|
| Passiver | | |
| Virksomhedskapital | | 40.002 |
| Overført resultat | | <u>1.480.303</u> |
| Egenkapital | 5 | <u>1.520.305</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>417.582</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>417.582</u> |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 3.169.950 |
| Anden gæld | | <u>39.796</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>3.209.746</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>3.209.746</u> |
| Passiver i alt | | <u><u>5.147.633</u></u> |
| Eventualforpligtelser | 6 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | |

Noter

| | <u>2019/20</u> kr. |
|--|-------------------------|
| 1 Personalemkostninger | |
| Andre personalemkostninger | <u>17.003</u> |
| | <u>17.003</u> |
| | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> |
| | |
| Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt. | |
| | |
| 2 Værdireguleringer af investeringsaktiver | |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer | <u>2.132.203</u> |
| Værdiregulering investeringsejendomme | <u>2.132.203</u> |
| | <u>2.132.203</u> |
| | |
| | <u>2019/20</u> kr. |
| 3 Finansielle omkostninger | |
| Andre finansielle omkostninger | <u>113.289</u> |
| | <u>113.289</u> |

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

| | <u>Investerings- ejendomme</u> |
|--|------------------------------------|
| Kostpris 28. oktober 2019 | 0 |
| Tilgang i årets løb | <u>2.837.797</u> |
| Kostpris 31. december 2020 | <u>2.837.797</u> |
| Værdireguleringer 28. oktober 2019 | 0 |
| Årets værdireguleringer | <u>2.132.203</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2020 | <u>2.132.203</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 | <u><u>4.970.000</u></u> |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations-, tomgang og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes, ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 5 % og 15 % af lejeindtægterne.

Markedsleje reguleringen er fastlagt til mellem 1 % og 2 % af nuværende lejeindtægt.

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt i intervallet 5,5 % - 6,5 %. Det kan opgøres til 6 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i | -0,50% kr. | Basis kr. | 0,50 % kr. |
|---------------------|---------------|--------------|---------------|
| Afkastprocent | 5,50 | 6,00 | 6,50 |
| Dagsværdi | 5.421.818 | 4.970.000 | 4.587.692 |
| Ændring i dagsværdi | 451.818 | 0 | -382.308 |

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang i intervallet 5 % - 15 %. Den gennemsnitlige tomgang kan opgøres til 10 %.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i tomgang | -0,5 % kr. | Basis kr. | 0,5 % kr. |
|---------------------|---------------|--------------|--------------|
| Tomgang | 9,5 | 10,0 | 10,5 |
| Dagsværdi | 5.102.000 | 4.970.000 | 4.926.000 |
| Ændring i dagsværdi | 132.000 | 0 | -44.000 |

Noter

5 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 28. oktober 2019 | 40.002 | 0 | 40.002 |
| Årets resultat | 0 | 1.480.303 | 1.480.303 |
| Egenkapital 31. december 2020 | 40.002 | 1.480.303 | 1.520.305 |

Virksomhedskapitalen består af 40 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.