

Invest-kontoret ApS

Høghus 40, 8300 Odder

CVR-nr. 41 54 85 33

Årsrapport for 2022

2. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juli 2023

Rasmus Brunbjerg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Invest-kontoret ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 9. juli 2023

Direktionen

Rasmus Brunbjerg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Invest-kontoret ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Invest-kontoret ApS for regnskabsåret 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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.

Århus C, den 9. juli 2023

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Anders Bundgaard, MNE-nr. 42828

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Invest-kontoret ApS
Høghus 40
8300 Odder

CVR-nr.: 41 54 85 33
Stiftet: 28. juli 2020
Hjemstedskommune: Odder
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Direktionen

Rasmus Brunbjerg

Revisor

Vistisen & Lunde
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Mariane Thomsens Gade 4B, 4.
8000 Århus C

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er Investering i ejendomme & ejendomsadministration samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev som forventet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste		350.528	268.416
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		<u>-87.742</u>	<u>-55.194</u>
Resultat af primær drift		262.786	213.222
Finansielle omkostninger	1	<u>-179.756</u>	<u>-271.328</u>
Resultat før skat		83.030	-58.106
Skat af årets resultat	2	<u>-37.570</u>	<u>-22.110</u>
Årets resultat		<u>45.460</u>	<u>-80.216</u>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>45.460</u>	<u>-80.216</u>
		<u>45.460</u>	<u>-80.216</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger	<u>10.922.913</u>	<u>4.394.408</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>10.922.913</u>	<u>4.394.408</u>
Anlægsaktiver	<u><u>10.922.913</u></u>	<u><u>4.394.408</u></u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.014.567</u>
Omsætningsaktiver	<u>0</u>	<u>1.014.567</u>
Aktiver	<u><u>10.922.913</u></u>	<u><u>5.408.975</u></u>

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-34.756	-80.216
Egenkapital		5.244	-40.216
Gæld til realkreditinstitutter		4.090.107	3.132.526
Langfristede gældsforpligtelser	3	4.090.107	3.132.526
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		132.341	107.996
Kreditinstitutter		4.556.215	0
Modtaget forudbetaling fra kunder	4	33.692	19.250
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	29.312
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.874.491	2.080.247
Selskabsskat		59.680	22.110
Anden gæld		146.143	57.750
Kortfristede gældsforpligtelser		6.827.562	2.316.665
Gældsforpligtelser		10.917.669	5.449.191
Passiver		10.922.913	5.408.975
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapital 1. januar - 31. december

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	40.000	-80.216	-40.216
Årets resultat	<u>0</u>	<u>45.460</u>	<u>45.460</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>-34.756</u></u>	<u><u>5.244</u></u>

Noter til årsrapporten

	2022 DKK	2021 DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	78.544	110.332
Andre finansielle omkostninger	101.212	160.996
	<u>179.756</u>	<u>271.328</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	37.570	22.110
	<u>37.570</u>	<u>22.110</u>
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Heraf forfalder DKK 0 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		
4 Modtaget forudbetaling fra kunder		
Modtaget forudbetaling fra kunder	33.692	19.250
	<u>33.692</u>	<u>19.250</u>

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Dansk Møbeltransport ApS. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet (og de øvrige selskaber i sambeskatningen) for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Invest-kontoret ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Ændring i regnskabsmæssige skøn.

Selskabets ledelse har foretaget ændring i regnskabsmæssige skøn vedr. Scrapværdien på grunde og bygninger fra 20% til nu at have en Scrapværdi på 60%, med den baggrund at det giver et mere retvisende billede af aktiverne værdi. Der er ikke sket ændringer eller beløbsmæssig reguleringer i årsrapporten, men ledelsen har blot medtaget årets afskrivninger i henhold til den nye scrapværdi og fremadrettet.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingkontrakter, øvrige personaleomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

Regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60%

Grunde afskrives ikke.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Modtaget forudbetaling fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder måles til kostpris.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Rasmus Foged Brunbjerg

Direktør

Serienummer: d77685bb-49c8-4ab3-922f-d96d8e3ab908

IP: 185.125.xxx.xxx

2023-07-09 19:52:26 UTC



Anders Bundgaard

VISTISEN & LUNDE STATS-AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 35658432

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revis...

Serienummer: cb4512d5-62af-46ff-ba17-ca5e9f5df130

IP: 88.147.xxx.xxx

2023-07-09 21:49:12 UTC



Rasmus Foged Brunbjerg

Dirigent

Serienummer: d77685bb-49c8-4ab3-922f-d96d8e3ab908

IP: 185.125.xxx.xxx

2023-07-10 20:27:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: EDKN8-K2FY3-EF306-NNG6J-K642IEYIOV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>