
InveZt Ejendomme ApS

Faaborgvej 14, 5854 Gislev

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 42 06 53 90

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/6 2023

Palle Lorenzen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gislev, den 23. juni 2023

Direktion

Palle Lorenzen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i InveZt Ejendomme ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for InveZt Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odense, den 23. juni 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Line Hedam
statsautoriseret revisor
mne27768

Kristian Rath
statsautoriseret revisor
mne42817

Selskabsoplysninger

Selskabet

InveZt Ejendomme ApS
Faaborgvej 14
5854 Gislev

CVR-nr.: 42 06 53 90
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

Direktion

Palle Lorenzen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal
5230 Odense M

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2022 DKK | 2021 DKK |
|---|------|------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.052.141 | 54.730 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 3 | -130.000 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 922.141 | 54.730 |
| Finansielle omkostninger | | -328.283 | -120.853 |
| Resultat før skat | | 593.858 | -66.123 |
| Skat af årets resultat | 4 | -130.649 | 13.960 |
| Årets resultat | | 463.209 | -52.163 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|----------------|----------------|
| Overført resultat | | 463.209 | -52.163 |
| | | 463.209 | -52.163 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2022 DKK | 2021 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 16.634.071 | 10.641.253 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 16.634.071 | 10.641.253 |
| Anlægsaktiver | | 16.634.071 | 10.641.253 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 50.173 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 19.249 | 1.026.089 |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 13.960 |
| Tilgodehavender | | 69.422 | 1.040.049 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 226 |
| Omsætningsaktiver | | 69.422 | 1.040.275 |
| Aktiver | | 16.703.493 | 11.681.528 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2022 DKK | 2021 DKK |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 411.046 | -52.163 |
| Egenkapital | | 451.046 | -12.163 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 99.960 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | 99.960 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 8.769.633 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 1.493.573 | 1.170.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 10.263.206 | 1.170.000 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 6 | 408.167 | 0 |
| Kreditinstitutter | | 4.670.945 | 7.041.996 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 6 | 180.397 | 130.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 164.955 | 3.252.127 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 0 | 99.568 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat | | 30.689 | 0 |
| Deposita | | 400.000 | 0 |
| Anden gæld | | 34.128 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 5.889.281 | 10.523.691 |
| Gældsforpligtelser | | 16.152.487 | 11.693.691 |
| Passiver | | 16.703.493 | 11.681.528 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 7 | | |
| Nærtstående parter | 8 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> DKK | <u>Overført resultat</u> DKK | <u>I alt</u> DKK |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|
| Egenkapital 1. januar | 40.000 | -52.163 | -12.163 |
| Årets resultat | 0 | 463.209 | 463.209 |
| Egenkapital 31. december | 40.000 | 411.046 | 451.046 |

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom til erhvervsformål.

| | <u>2022</u> DKK | <u>2021</u> DKK |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | <u>130.000</u> | <u>0</u> |
| | <u>130.000</u> | <u>0</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 30.689 | -13.960 |
| Årets udskudte skat | <u>99.960</u> | <u>0</u> |
| | <u>130.649</u> | <u>-13.960</u> |

Noter til årsregnskabet

5 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger |
|---|--------------------------|
| | <u>DKK</u> |
| Kostpris 1. januar | 10.641.253 |
| Tilgang i årets løb | <u>6.122.818</u> |
| Kostpris 31. december | <u>16.764.071</u> |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 0 |
| Årets afskrivninger | <u>130.000</u> |
| Ned- og afskrivninger 31. december | <u>130.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>16.634.071</u> |
| Afskrives over | <u>30 år</u> |

Noter til årsregnskabet

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | <u>2022</u> DKK | <u>2021</u> DKK |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 7.459.753 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.309.880 | 0 |
| Langfristet del | <u>8.769.633</u> | <u>0</u> |
| Inden for 1 år | <u>408.167</u> | <u>0</u> |
| | <u>9.177.800</u> | <u>0</u> |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | |
| Efter 5 år | 771.985 | 650.000 |
| Mellem 1 og 5 år | 721.588 | 520.000 |
| Langfristet del | <u>1.493.573</u> | <u>1.170.000</u> |
| Inden for 1 år | <u>180.397</u> | <u>130.000</u> |
| | <u>1.673.970</u> | <u>1.300.000</u> |

Noter til årsregnskabet

| | 2022 DKK | 2021 DKK |
|---|-------------|-------------|
| 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Realkreditpantebreve på i alt TDKK 9.395, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 16.634.071 | 0 |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitutter: | | |
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 9.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 16.634.071 | 10.641.253 |

Noter til årsregnskabet

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for InveZt Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

InveZt Holding ApS

Kapitalbesiddelse

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for InveZt Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med erhvervelse af retten til ydelsen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

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

Bygninger 30 år

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

| | |
|-----------|------|
| Bygninger | 15 % |
|-----------|------|

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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