


Portugal Invest ApS

CVR-nr. 29 14 96 23



Årsrapport for perioden 1. januar - 31. oktober 2014 (10 måneder)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. marts 2015

Som dirigent:

.....
Lars Møller



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	10
Usikkerhed om going concern	12
Usikkerhed om indregning og måling	12
Materielle anlægsaktiver	12
Tilgodehavender	12
Langfristede gældsforpligtelser	13
Sikkerhedsstillelser	13
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	13

Oplysninger om selskabet

Navn	Portugal Invest ApS
Adresse, postnr., by	Blåhøjtoften 62, 8260 Viby J
CVR-nr.	29 14 96 23
Stiftet	26. oktober 2005
Hjemstedskommune	Århus
Regnskabsår	1. januar - 31. oktober
Direktion	Lars Møller
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle Telefon 73 23 30 00 Telefax 72 29 30 30

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at investere og udleje fast ejendom i udlandet og dermed beslægtet virksomhed. Investering i ejendomme foretages med henblik på indtjening i form af lejeindtægter og kapitalgevinster.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme til dagsværdi

Selskabets investeringsejendomme omfatter ejendomme i Portugal. Værdiansættelsen af ejendommene er baseret på eksterne skønsmæssige vurderinger af forventede salgspriser.

Der er væsentlig usikkerhed om hvornår og til hvilke priser ejendommene kan sælges.

Finanskrisen og den generelle usikkerhed på markedet har medført, at liggetiderne for fast ejendom er længere end tidligere, og skønnet over dagsværdien kan være forbundet med betydelig usikkerhed, idet markederne ikke er så velfungerende som tidligere.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og investors afkastkrav dermed ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Værdiansættelse af andre tilgodehavender

Selskabet har et tilgodehavende hos Design Resort A/S på 3.072 t.kr.

Tilgodehavendet er sikret i pant i to ejendomme i Portugal som ejes af Design Resort A/S.

På grund af usikkerhed til værdiansættelsen af ejendomme i Design Resort A/S er der usikkerhed til værdien af selskabets tilgodehavende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 299 t.kr.

Selskabet har omlagt sit regnskabsår fra kalenderår til 1. november - 31. oktober, således selskabet har samme regnskabsperiode som moderselskabet Greli ApS af 1/10 1990.

Going concern

Ledelsen har besluttet at, der ikke tilføres yderligere kapital.

Ledelsen forventer at salg af ejendommene kan dække selskabets finansieringsbehov herunder betaling af selskabets forpligtelser det kommende år.

På baggrund heraf aflægges regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Selskabet har tabt mere end 50 % af kapitalen. Ledelsen er bekendt med reglerne i selskabslovens § 119.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. oktober 2014 for Portugal Invest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. oktober 2014.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 27. marts 2015

Direktionen:

.....
Lars Møller

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Portugal Invest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Portugal Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. oktober 2014, som omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde årsregnskabet uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning.

Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Denne standard kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af årsregnskabet i overensstemmelse med den internationale standard om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært omfatter forespørgsler til ledelsen og andre i selskabet, hvor dette måtte være relevant, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Vi tager forbehold for, at virksomheden aflægger årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Det skyldes, at ledelsen har oplyst, selskabet ikke vil blive tilført flere midler - hverken fremmedkapital eller egenkapital - og at finansiering af det kommende års drift alene vil ske via fremtidige salg af investeringsejendomme. Der er ikke truffet aftale om salg af investeringsejendomme og et salgstidspunkt er derfor helt uforudsigeligt.

Regnskabet burde i overensstemmelse med årsregnskabsloven været udarbejdet under forudsætning af realisationsværdier og anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser ændret i overensstemmelse hermed. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen heraf på årsregnskabet

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. oktober 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. oktober 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

fortsat - Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på afsnittet i ledelsesberetningen og note 3 om usikkerhed ved indregning og måling af selskabets udenlandske ejendomme.

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på afsnittet i ledelsesberetningen og note 3 om usikkerhed ved indregning og måling af selskabets andre tilgodehavender.

Vejle, den 27. marts 2015
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik Meldahl
statsaut. revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. oktober

Note	2014 10 mdr. kr.	2013 12 mdr. kr.
Bruttotab (Bruttofortjeneste)	-59.177	5.709.683
Finansielle indtægter	128.144	0
Finansielle omkostninger	<u>-368.283</u>	<u>-265.640</u>
Resultat før skat	-299.316	5.444.043
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u><u>-299.316</u></u>	<u><u>5.444.043</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-299.316</u>	<u>5.444.043</u>
	<u><u>-299.316</u></u>	<u><u>5.444.043</u></u>

Balance pr. 31. oktober

Note		31/10 2014 kr.	31/12 2013 kr.
	Aktiver		
	Anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	<u>4.325.000</u>	<u>4.325.000</u>
4	Materielle anlægsaktiver	<u>4.325.000</u>	<u>4.325.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.325.000</u>	<u>4.325.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	<u>3.091.009</u>	<u>0</u>
5	Tilgodehavender	<u>3.091.009</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.091.009</u>	<u>0</u>
	Aktiver i alt	<u><u>7.416.009</u></u>	<u><u>4.325.000</u></u>

Balance pr. 31. oktober

Note	31/10 2014 kr.	31/12 2013 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Anpartskapital	600.000	600.000
Overført resultat	<u>-1.183.555</u>	<u>-884.239</u>
Egenkapital i alt	<u>-583.555</u>	<u>-284.239</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til banker	<u>6.325.097</u>	<u>0</u>
⁶ Langfristede gældsforpligtelser	<u>6.325.097</u>	<u>0</u>
⁶ Kortfristet del af langfristet gæld	256.269	0
Gæld til banker	596.751	4.202.949
Anden gæld	<u>821.447</u>	<u>406.290</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.674.467</u>	<u>4.609.239</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>7.999.564</u>	<u>4.609.239</u>
Passiver i alt	<u>7.416.009</u>	<u>4.325.000</u>

Egenkapitaloppørelse

(kr.)	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Saldo pr. 1/1 2013	600.000	-6.328.282	-5.728.282
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>5.444.043</u>	<u>5.444.043</u>
Egenkapital pr. 1/1 2014	600.000	-884.239	-284.239
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>-299.316</u>	<u>-299.316</u>
Egenkapital pr. 31/10 2014	<u><u>600.000</u></u>	<u><u>-1.183.555</u></u>	<u><u>-583.555</u></u>

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Portugal Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabsmæssig skøn

Ved regnskabsaflæggelsen anvendes der skøn og vurderinger, som påvirker størrelsen af aktiver og forpligtelser og dermed resultatet i indeværende og kommende år.

De væsentligste skøn og vurderinger vedrører fastsættelse af afkastprocent og dagsværdi på ejendomme.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttotab (Bruttofortjeneste)

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttotab (bruttofortjeneste).

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

1. Anvendt regnskabspraxis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi.

Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommenes forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model eller vurdering fra ekstern mægler og efterfølgende realiserede salgssummer mellem uafhængige parter, hvis sådanne handler forekommer.

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsafslæggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Ejendomme/projekter under opførelse måles til kostpris. I kostprisen indgår renter af kapital, som er lånt til finansiering af opførelse, og som vedrører opførelsesperioden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en gruppe af tilgodehavender er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2. Usikkerhed om going concern

Ledelsen har besluttet at, der ikke tilføres yderligere kapital. Ledelsen forventer at salg af ejendommene kan dække selskabets finansieringsbehov herunder betaling af selskabets forpligtelser det kommende år. På baggrund heraf aflægges regnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Selskabet har tabt mere end 50 % af kapitalen. Ledelsen er bekendt med reglerne i selskabslovens § 119.

3. Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme omfatter ejendomme i Portugal. Værdiansættelsen af ejendommene er baseret på eksterne skønsmæssige vurderinger af forventede salgspriser.

Der er væsentlig usikkerhed om hvornår og til hvilke priser ejendommene kan sælges.

Finanskrisen og den generelle usikkerhed på markedet har medført, at liggetiderne for fast ejendom er længere end tidligere, og skønnet over dagsværdien kan være forbundet med betydelig usikkerhed, idet markederne ikke er så velfungerende som tidligere.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og investors afkastkrav dermed ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Selskabet har et tilgodehavende hos Design Resort A/S på 3.072 t.kr.

Tilgodehavendet er sikret i pant i to ejendomme i Portugal som ejes af Design Resort A/S.

På grund af usikkerhed til værdiansættelsen af ejendomme i Design Resort A/S er der usikkerhed til værdien af selskabets tilgodehavende.

4. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2014	<u>9.420.437</u>
Kostpris pr. 31/10 2014	<u>9.420.437</u>
Værdiregulering til dagsværdi	
Saldo pr. 1/1 2014	<u>-5.095.437</u>
Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/10 2014	<u>-5.095.437</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/10 2014	<u><u>4.325.000</u></u>

5. Tilgodehavender

Af andre tilgodehavender udgør 3.073 t.kr. tilgodehavende hos Design Resort A/S som er sikret ved pant i to ejendomme i Portugal, villa 183 og 184.

6. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.300 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med Deutsche Bank og BES er der stillet sikkerhed i selskabets ejendomme, hvis bogførte værdi pr. 31. oktober 2014 udgør 4.325 t.kr.

8. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser overfor modervirksomhed og dennes øvrige dattervirksomheder:

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabsskatter, kildeskatter på renter, royalties og udbytter indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Grelis ApS af 1/10 1990, CVR-nr. 14 08 96 40). Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.