

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab  
Krøyer Kielbergs Vej 3, 5.th.  
8660 Skanderborg  
Tlf.: 87 93 00 99  
CVR-nr. 37 55 70 64  
www.advosion.dk

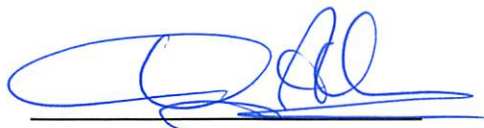
## **INTHIA INVEST APS**

Strandvejen 104  
8000 Århus C

CVR-nr. 10 03 35 19

## **ÅRSRAPPORT FOR 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. april 2017



John Thierry Andersen  
dirigent

# ADVOSION

---

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Inthia Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 18. april 2017

**Direktion**



John Thierry Andersen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Inthia Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Inthia Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 skepsis under revisionen. Herudover:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Skanderborg, den 18. april 2017

### ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 37 55 70 64



Henrik Hansen  
Statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Inthia Invest ApS  
Strandvejen 104  
8000 Århus C

CVR-nr.: 10 03 35 19  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 30. juni 2000  
Hjemsted: Århus

**Direktion**

John Thierry Andersen, direktør

**Revision**

ADVOSION  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Kristiansvej 13  
8660 Skanderborg

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at beskæftige sig med investering i fast ejendom, pantebreve og lignende værdipapirer, finansiering samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 1.909.709, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 14.513.087.

Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende

### **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 Inthia Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagværdiregulering af investeringsejendomme.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Andre kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, måles til kostpris eller nettorealisationseværdi, såfremt denne er lavere.

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen, svarende til børskurs for børsnoteede værdipapirer og forventet handelsværdi for unoterede værdipapirer

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.005.279</b>	<b>1.181.158</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-1.757.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-751.721</b>	<b>1.181.158</b>
Finansielle indtægter		2.939.442	2.629.636
Finansielle omkostninger		-450.650	-623.498
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.737.071</b>	<b>3.187.296</b>
Skat af årets resultat	1	172.638	-173.766
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.909.709</u></b>	<b><u>3.013.530</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	1.000.000
Overført resultat		1.909.709	2.013.530
		<b><u>1.909.709</u></b>	<b><u>3.013.530</u></b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>17.000.000</u>	<u>18.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>17.000.000</u>	<u>18.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>17.000.000</u>	<u>18.500.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>57.388</u>	<u>420.311</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>57.388</u>	<u>420.311</u>
Værdipapirer		<u>17.353.613</u>	<u>15.049.023</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u>17.353.613</u>	<u>15.049.023</u>
Likvide beholdninger		<u>111.013</u>	<u>242.689</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>17.522.014</u>	<u>15.712.023</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>34.522.014</u></u>	<u><u>34.212.023</u></u>

## BALANCE 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		14.013.087	12.035.878
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.000.000
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>14.513.087</u></b>	<b><u>13.535.878</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.649.500	1.807.028
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.649.500</u></b>	<b><u>1.807.028</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.979.771	10.790.553
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>9.979.771</u></b>	<b><u>10.790.553</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	854.245	892.644
Bankgæld		5.698.999	5.772.045
Anden gæld		1.826.412	1.413.875
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.379.656</u></b>	<b><u>8.078.564</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>18.359.427</u></b>	<b><u>18.869.117</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>34.522.014</u></b>	<b><u>34.212.023</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## NOTER

### 1 Skat af årets resultat

Årets udskudte skat	-151.829	173.766
Regulering af skat vedrørende tidligere år	3.928	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	-5.700	0
	<u>-153.601</u>	<u>173.766</u>

der fordeler sig således:

Skat af årets resultat:	-172.638	173.766
Skat af egenkapitalbevægelser	19.037	0
	<u>-153.601</u>	<u>173.766</u>

### 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringssejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	31.087.420
Tilgang i årets løb	<u>257.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>31.344.420</u>
Nedskrivning til dagsværdi 1. januar 2016	12.587.420
Årets nedskrivninger	<u>1.757.000</u>
Nedskrivning til dagsværdi 31. december 2016	<u>14.344.420</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>17.000.000</u></b>

## NOTER

### 3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	12.035.878	1.000.000	13.535.878
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	86.537	0	86.537
Årets resultat	0	1.909.709	0	1.909.709
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-19.037	0	-19.037
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>14.013.087</b>	<b>0</b>	<b>14.513.087</b>

Selskabskapitalen består af 500 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.683.197	10.834.016	854.245	6.564.275
	<b>11.683.197</b>	<b>10.834.016</b>	<b>854.245</b>	<b>6.564.275</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.834, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 17.000.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet stillet følgende til sikkerhed med Sydbank A/S:

- Pant i unoterede aktier, bogført værdi 12.343 tkr. og sikringskonto, bogført værdi 2 tkr.