

## EXIT Invest ApS

Birkevej 16

7442 Engesvang

CVR-nr. 14730680

## Årsrapport for 2015

25. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. juli 2016

---

Mikael Bak Würtz  
Dirigent



# EXIT Invest ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14



## **EXIT Invest ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for EXIT Invest 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Engesvang, den 4. juli 2016

### **Direktion**

Mikael Bak Würtz  
Direktør

Hans Christian Jensen  
Direktør



## **EXIT Invest ApS**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

#### **Til kapitalejerne i EXIT Invest ApS**

##### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EXIT Invest ApS for regnskabsåret 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

##### **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 nødvendig for at udarbejde årsregnskab 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

##### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på at der efter regnskabsårets afslutning er solgt et grundareal under bogført værdi, hvilket medfører et regnskabsmæssigt tab på ikke under t.kr. 700 i regnskabsåret 2016.



## **EXIT Invest ApS**

### **Den uafhængige revisors erklæringer**

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 4. juli 2016

**AKTIV REVISION Silkeborg**  
**Registreret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 14788107

Finn Hønholt Christensen  
Registreret revisor



## EXIT Invest ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EXIT Invest ApS Birkevej 16 7442 Engesvang
CVR-nr.	14730680
Stiftelsesdato	1. september 1990
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Mikael Bak Würtz, Direktør Hans Christian Jensen, Direktør
<b>Revisor</b>	AKTIV REVISION Silkeborg Registreret Revisionsanpartsselskab Navervej 1 8600 Silkeborg CVR-nr.: 14788107
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank og Nykredit Bank



## **EXIT Invest ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i erhvervelse af ejendomme og administration samt udlejning af disse.

#### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabet har indregnet et skatteaktiv. Udnyttelsen af skatteaktivet er betinget af, at selskabets fremtidige handler med ejendomme bliver overskudsgivende.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. 164.572, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 23.308.882, og en egenkapital på kr. 533.138.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning blevet solgt et grundareal under bogført værdi, hvilket medfører et regnskabsmæssigt tab på ikke under t.kr. 700 i regnskabsåret 2016.



## **EXIT Invest ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for EXIT Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt**

##### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

##### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet.

##### **Andre eksterne omkostninger**





## EXIT Invest ApS

### Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af

## **EXIT Invest ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## EXIT Invest ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.411.029</b>	<b>1.298.502</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-225.277	-225.277
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.185.752</b>	<b>1.073.225</b>
Finansielle omkostninger		-960.823	-821.930
<b>Resultat før skat</b>		<b>224.929</b>	<b>251.295</b>
Skat af årets resultat		-60.357	-82.431
<b>Årets resultat</b>		<b>164.572</b>	<b>168.864</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		164.572	168.864
		<b>164.572</b>	<b>168.864</b>



# EXIT Invest ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		21.990.260	22.215.537
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>21.990.260</u>	<u>22.215.537</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>21.990.260</u>	<u>22.215.537</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.600
Andre tilgodehavender		592	0
Udsudte skatteaktiver		371.426	325.344
<b>Tilgodehavender</b>		<u>372.018</u>	<u>326.944</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>946.604</u>	<u>28</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>1.318.622</u>	<u>326.972</u>
<b>Aktiver</b>		<u>23.308.882</u>	<u>22.542.509</u>



# EXIT Invest ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	1	125.000	125.000
Overført resultat	2	408.138	243.566
<b>Egenkapital</b>		<b>533.138</b>	<b>368.566</b>
Gæld til realkreditinstitutter		18.538.782	18.732.180
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>18.538.782</b>	<b>18.732.180</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		167.728	169.258
Gæld til banker		2.654.253	2.088.468
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.009.611	909.588
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.700	3.412
Selskabsskat		106.439	11.138
Anden gæld		42.395	31.063
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		228.836	228.836
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.236.962</b>	<b>3.441.763</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.775.744</b>	<b>22.173.943</b>
<b>Passiver</b>		<b>23.308.882</b>	<b>22.542.509</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## EXIT Invest ApS

### Noter

	2015	2014
<b>1. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

### 2. Overført resultat

Saldo primo	243.566	74.702
Årets tilgang	164.572	168.864
<b>Saldo ultimo</b>	<b>408.138</b>	<b>243.566</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.538.782	167.728	16.953.250
	<b>18.538.782</b>	<b>167.728</b>	<b>16.953.250</b>

### 4. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om renteswap med Nykredit. Markedsværdien på balancedagen er negativ med kr. 811.249. Beløbet er ikke indarbejdet i årsregnskabet.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for engagement i pengeinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger med kr. 3.160.000 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen 14.617.594.

Selskabet har givet pant i sine grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør 19.407.000 kr. og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen 19.415.198 kr.