



Tlf.: 74 52 41 41
haderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nordhavnsvej 12, 1. sal
DK-6100 Haderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

INNO CONSULT & INVEST A/S
SDR. BOULEVARD 102, 3. TH, 5000 ODENSE C
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. juni 2017

Carsten Kejlstrup Ottesen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Inno Consult & Invest A/S Sdr. Boulevard 102, 3. th 5000 Odense C
	CVR-nr.: 19 82 47 05 Stiftet: 30. januar 1997 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Pernille Buch-Rømer, Formand Christina Kobbelgaard Ottesen Carsten Kejlstrup Ottesen
Direktion	Carsten Kejlstrup Ottesen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Inno Consult & Invest A/S.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2017 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22. juni 2017

Direktion:

Carsten Kejlstrup Ottesen

Bestyrelse:

Pernille Buch-Rømer
Formand

Christina Kobbølgaard Ottesen

Carsten Kejlstrup Ottesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Inno Consult & Invest A/S

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Inno Consult & Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 et 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 selskabet, 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.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til noten Usikkerhed ved going concern i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om der sker forlængelse eller refinansiering af låneaftaler, men at det er ledelsens vurdering, at det vil ske, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Vi henleder opmærksomheden på noten Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling i årsregnskabet, der beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af ejendommen på 9,5 mio. kr. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Haderslev, den 22. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jakob Ørkild Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Særligt er værdiansættelsen af selskabets ejendom forbundet med skøn, idet den værdiansættes til en skønnet dagsværdi.

Ejendommen er udlejet, og lejemålet er uopsigeligt indtil 31/12 2018, og ejendommen er udbudt til salg. Dagsværdien af ejendommen er fastsat til udbudsprisen.

Selskabets egenkapital er væsentlig negativ. Selskabets drift er afhængig af, at der sker forlængelse eller refinansiering af låneaftaler. Det er ledelsens forventning, at der sker forlængelse af låneaftalerne og at egenkapitalen reetableres gennem en fremtidig gældseftergivelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt over 50 % af aktiekapitalen, og er derfor omfattet af selskabslovens §119.

Selskabet forventer at reetablere egenkapitalen gennem fremtidig gældseftergivelse.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		849.222	874.891
Personaleomkostninger.....	1	-320.979	-403.333
Af- og nedskrivninger.....		-1.439	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.113.935	-252.458
DRIFTSRESULTAT		-587.131	219.100
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....		-157.134	158.809
Andre finansielle indtægter.....	2	4.082	16.297
Andre finansielle omkostninger.....		-3.287.277	-172.165
RESULTAT FØR SKAT		-4.027.460	222.041
Skat af årets resultat.....	3	35.697	0
ÅRETS RESULTAT		-3.991.763	222.041
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-3.991.763	222.041
I ALT		-3.991.763	222.041

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		9.500.000	10.865.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	9.500.000	10.865.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		657.621	814.755
Lejedefinitum og andre tilgodehavender.....		0	48.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	657.621	862.755
ANLÆGSAKTIVER.....		10.157.621	11.727.755
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		5.000	5.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		18.383	109.686
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	2.000
Tilgodehavender.....		23.383	116.686
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		143.301	139.219
Værdipapirer.....		143.301	139.219
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		166.684	255.905
AKTIVER.....		10.324.305	11.983.660

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		689.755	530.946
Overført overskud.....		-10.139.675	-5.989.103
EGENKAPITAL.....	6	-8.949.920	-4.958.157
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.731.674	7.595.210
Anden gæld.....		501.673	501.673
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	7.233.347	8.096.883
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	200.000	202.498
Gæld til pengeinstitutter.....		11.610.757	8.433.802
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		625	3.092
Anden gæld.....		229.496	205.542
Kortfristede gældsforpligtelser.....		12.040.878	8.844.934
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		19.274.225	16.941.817
PASSIVER.....		10.324.305	11.983.660
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved going concern	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)			
Løn og gager.....	273.321	351.325	
Pensioner.....	25.660	48.067	
Andre omkostninger til social sikring.....	3.391	3.941	
Andre personaleomkostninger.....	18.607	0	
	320.979	403.333	
 Andre finansielle indtægter			 2
Tilknyttede virksomheder.....	0	3.000	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	4.082	13.297	
	4.082	16.297	
 Skat af årets resultat			 3
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-35.697	0	
	-35.697	0	
 Materielle anlægsaktiver			 4
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		11.625.722	
Afgang.....		-975.722	
Kostpris 31. december 2016.....		10.650.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....		-760.722	
Årets værdireguleringer.....		-765.000	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		375.722	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....		-1.150.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		9.500.000	

Ejendommen er udlejet og lejemålet er uopsigelig indtil 31/12 2018, og ejendommen er udbudt til salg. Dagsværdien er fastsat til udbudsprisen.

NOTER

	Note
Finansielle anlægsaktiver	5

	Kapitalandele i dattervirksomhe er	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2016.....	814.755	48.000
Afgang.....	0	-48.000
Kostpris 31. december 2016.....	814.755	0
Årets resultat	-157.134	
Opskrivninger 31. december 2016.....	-157.134	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	657.621	0

Egenkapital	6
--------------------	----------

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	500.000	689.755	-6.147.912	-4.958.157
Forslag til årets resultatdisponering.....			-3.991.763	-3.991.763
Egenkapital 31. december 2016.....	500.000	689.755	-10.139.675	-8.949.920

Langfristede gældsforpligtelser	7
--	----------

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.797.708	6.931.674	200.000	6.000.000
Anden gæld.....	501.673	501.673	0	0
	8.299.381	7.433.347	200.000	6.000.000

Eventualposter mv. Hæftelse i sambeskatningen	8
--	----------

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 11.611 tkr. er afgivet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på 9.500 tkr., anpartar i datterselskaber med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på 645 tkr. og tilgodehavende hos datterselskaber med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 på 18 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 7.211 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 10.143 tkr. ekskl. grunde.

Usikkerhed ved going concern

10

Selskabets egenkapital er væsentlig negativ. Selskabets drift er afhængig af, at der sker forlængelse eller refinansiering af låneaftaler. Det er ledelsens forventning, at der sker forlængelse af låneaftalerne og at egenkapitalen reetableres gennem en fremtidig gældseftergivelse.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

11

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Særligt er værdiansættelsen af selskabets ejendom forbundet med skøn, idet den værdiansættes til en skønnet dagsværdi.

Ejendommen er udlejet, og lejemålet er uopsigeligt indtil 31/12 2018, og ejendommen er udbudt til salg. Dagsværdien af ejendommen er fastsat til udbudsprisen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Inno Consult & Invest A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseskostprisen.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede virksomheders underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.