



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 APS**

**C/O CARSTEN OTTESEN, SDR. BOULEVARD 102 3. TH., 5000 ODENSE C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 24. maj 2019

---

Carsten Kejlstrup Ottesen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger.....   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....   | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |       |
| Ledelsesberetning.....   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8-9   |
| Noter.....   | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 12-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | INNO CONSULT & INVEST ApS<br>c/o Carsten Ottesen<br>Sdr. Boulevard 102 3. th.<br>5000 Odense C                |
|                  | CVR-nr.: 19 82 47 05<br>Stiftet: 30. januar 1997<br>Hjemsted: Odense<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b> | Carsten Kejlstrup Ottesen   |
| <b>Revisor</b>   | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Nordhavnsvej 12, 1. sal<br>6100 Haderslev                       |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for INNO CONSULT & 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. maj 2019

Direktion:

---

Carsten Kejlstrup Ottesen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i INNO CONSULT & INVEST ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for INNO CONSULT & INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 24. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jakob Ørkild Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19788

## 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 uopsigelig indtil 31/12 2019, og ejendommen er udbudt til salg til 9.250 tkr. Dagsværdien er fastsat til udbudsprisen minus salgsomkostninger og evt. nedslag skønnet til 8.750 tkr.

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 | 2018<br>kr.    | 2017<br>kr.       |
|---|------|----------------|-------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....  |      | <b>811.924</b> | <b>950.981</b>    |
| Personaleomkostninger.....  | 1    | -137.864       | -359.134          |
| Af- og nedskrivninger.....  |      | -4.357         | -14.413           |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....                         |      | -250.000       | -500.000          |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....   |      | <b>419.703</b> | <b>77.434</b>     |
| Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder.....                       |      | 0              | -78.233           |
| Andre finansielle indtægter.....  |      | 2.934          | 0                 |
| Andre finansielle omkostninger.....                                       |      | -160.746       | -1.819.236        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....  |      | <b>261.891</b> | <b>-1.820.035</b> |
| Skat af årets resultat.....   |      | 0              | 0                 |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....   |      | <b>261.891</b> | <b>-1.820.035</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                    |      |                |                   |
| Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis<br>metode..... |      | -689.755       | 0                 |
| Overført resultat.....  |      | 951.646        | -1.820.035        |
| <b>I ALT</b> .....  |      | <b>261.891</b> | <b>-1.820.035</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2018<br>kr.      | 2017<br>kr.       |
|--|----------|------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme.....                       |          | 8.750.000        | 9.000.000         |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>2</b> | <b>8.750.000</b> | <b>9.000.000</b>  |
| Kapitalandele i dattervirksomheder.....          |          | 0                | 579.388           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>            | <b>3</b> | <b>0</b>         | <b>579.388</b>    |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>8.750.000</b> | <b>9.579.388</b>  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 19.121           | 0                 |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>19.121</b>    | <b>0</b>          |
| Andre værdipapirer og kapitalandele.....         |          | 143.301          | 143.301           |
| <b>Værdipapirer.....</b>                         |          | <b>143.301</b>   | <b>143.301</b>    |
| <b>Likvide beholdninger.....</b>                 |          | <b>164.483</b>   | <b>383.676</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>326.905</b>   | <b>526.977</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>9.076.905</b> | <b>10.106.365</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER  | Note     | 2018<br>kr.        | 2017<br>kr.        |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital.....                                  |          | 50.000             | 500.000            |
| Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode..... |          | 0                  | 689.755            |
| Overført overskud.....                                |          | -10.558.064        | -11.959.710        |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                               | <b>4</b> | <b>-10.508.064</b> | <b>-10.769.955</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....                   |          | 5.301.758          | 5.835.260          |
| Anden gæld.....                                       |          | 529.007            | 501.673            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>           | <b>5</b> | <b>5.830.765</b>   | <b>6.336.933</b>   |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....              | 5        | 550.000            | 550.000            |
| Gæld til pengeinstitutter.....                        |          | 13.061.029         | 13.261.045         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....         |          | 0                  | 2.460              |
| Gæld, tilknyttede virksomheder.....                   |          | 0                  | 556.617            |
| Anden gæld.....                                       |          | 143.175            | 169.265            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>           |          | <b>13.754.204</b>  | <b>14.539.387</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                         |          | <b>19.584.969</b>  | <b>20.876.320</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>                                  |          | <b>9.076.905</b>   | <b>10.106.365</b>  |
| <br>  |          |                    |                    |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                 | 6        |                    |                    |
| Usikkerhed ved going concern                          | 7        |                    |                    |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling      | 8        |                    |                    |

## NOTER

|  | 2018<br>kr.    | 2017<br>kr.                        | Note         |
|--|----------------|------------------------------------|--------------|
| <b>Personaleomkostninger</b>   |                |                                    | <b>1</b>     |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:<br>1 (2017: 1)  |                |                                    |              |
| Løn og gager .....   | 99.109         | 276.851                            |              |
| Pensioner.....   | 0              | 30.862                             |              |
| Andre omkostninger til social sikring.....   | 15.033         | 12.453                             |              |
| Andre personaleomkostninger.....   | 23.722         | 38.968                             |              |
|  | <b>137.864</b> | <b>359.134</b>                     |              |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>  |                |                                    | <br><b>2</b> |
|  |                | Investeringsejendomme              |              |
| Kostpris 1. januar 2018.....   |                | 10.650.000                         |              |
| <b>Kostpris 31. december 2018.....</b>   |                | <b>10.650.000</b>                  |              |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....  |                | -1.650.000                         |              |
| Årets værdireguleringer.....   |                | -250.000                           |              |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>  |                | <b>-1.900.000</b>                  |              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>  |                | <b>8.750.000</b>                   |              |
| <p>Ejendommen er udlejet og lejemålet er uopsigelig indtil 31. december 2019, og ejendommen er udbudt til salg til 9.250 tkr. Dagsværdien er fastsat til udbudsprisen minus salgsomkostninger og evt. nedslag skønnet til 8.750 tkr.</p> |                |                                    |              |
| <br><b>Finansielle anlægsaktiver</b>   |                |                                    | <br><b>3</b> |
|  |                | Kapitalandele i dattervirksomheder |              |
| Kostpris 1. januar 2018.....   |                | 579.388                            |              |
| Afgang.....  |                | -579.388                           |              |
| <b>Kostpris 31. december 2018.....</b>   |                | <b>0</b>                           |              |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>  |                | <b>0</b>                           |              |

## NOTER

|  |                          |  |                        |                          | Note                     |
|--|--------------------------|--|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>   |                          |  |                        |                          | <b>4</b>                 |
|  |                          | Reserve for<br>nettoopsk.<br>efter indre |                        |                          |                          |
|  | Selskabs-<br>kapital     | værdi-<br>metode                         | Overført<br>overskud   | I alt                    |                          |
| Egenkapital 1. januar 2018.....  | 500.000                  | 689.755                                  | -11.959.710            | -10.769.955              |                          |
| Kapitalnedsættelse.....  | -450.000                 |  | 450.000                |                          |                          |
| Forslag til resultatdisponering.....   |                          | -689.755                                 | 951.646                | 261.891                  |                          |
| <b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>  | <b>50.000</b>            | <b>0</b>                                 | <b>-10.558.064</b>     | <b>-10.508.064</b>       |                          |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                          |  |                        |                          | <b>5</b>                 |
|  | 31/12 2018<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år                       | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2017<br>gæld i alt | Kortfristet<br>del primo |
| Gæld til realkreditinstitutter...  | 5.851.758                | 550.000                                  | 3.000.000              | 6.385.260                | 550.000                  |
| Anden gæld.....  | 529.007                  | 0  | 0                      | 501.673                  | 0                        |
|  | <b>6.380.765</b>         | <b>550.000</b>                           | <b>3.000.000</b>       | <b>6.886.933</b>         | <b>550.000</b>           |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |                          |  |                        |                          | <b>6</b>                 |
| Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 14.772 tkr. er afgivet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 på 9.000 tkr.   |                          |  |                        |                          |                          |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 5.852 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 8.750 tkr.   |                          |  |                        |                          |                          |
| <br><b>Usikkerhed ved going concern</b>  |                          |  |                        |                          | <b>7</b>                 |
| 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.           |                          |  |                        |                          |                          |
| <br><b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>  |                          |  |                        |                          | <b>8</b>                 |
| 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. december 2019, og ejendommen er udbudt til salg. Dagsværdien af ejendommen er fastsat til udbudsprisen minus salgsomkostninger og evt. nedslag skønnet til 8.750 t.kr.   |                          |  |                        |                          |                          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for INNO CONSULT & INVEST ApS for 2018 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 dattervirksomheder

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 dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder 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 dattervirksomheders 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 acontoskatter.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.