

**IN-Vest 5 ApS**  
Sømoseparken 72  
2750 Ballerup  
CVR-nr. 25308042

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Keld Amdi Sørensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

IN-Vest 5 ApS  
Sømoseparken 72  
2750 Ballerup

CVR-nr.: 25308042  
Hjemsted: Ballerup  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### **Direktion**

Keld Amdi Sørensen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for IN-Vest 5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 01.05.2018

### Direktion

Keld Amdi Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i IN-Vest 5 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for IN-Vest 5 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 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.

#### Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabets gæld oversiger selskabets aktiver, hvorfor egenkapitalen er negativ, hvorfor vi tager forbehold for going concern.

#### Afkræftende konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlag for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Overtrædelse af selskabslovgivnings bestemmelser

Selskabets ledelse har i strid med Selskabslovens §119 ikke indkaldt til generalforsamling og stillet fornødne forslag til genetablering af selskabets kapitalforhold eller opløsning inden for 6 måneder efter, at selskabet har tabt halvdelen af dets kapital, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 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.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af, at vi ikke er enige med ledelsen i at regnskabet aflægges under forudsætning af fortsat drift. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag indeholder væsentlig fejlinformation eftersom ledelsesberetningen efter vores opfattelse, burde have afspejlet dette forhold.

Odense, den 01.05.2018

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Knage Nielsen

statsautoriseret revisor/MNE-nr.mne10074

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at investere i ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets regnskabsår er et overskud på 307 t.kr., hvilket anses som værende tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>124.928</b>	<b>360</b>
Af- og nedskrivninger	(92.721)	(93)
<b>Driftsresultat</b>	<b>32.207</b>	<b>267</b>
Andre finansielle indtægter	487.287	310
Andre finansielle omkostninger	(212.093)	(673)
<b>Resultat før skat</b>	<b>307.401</b>	<b>(96)</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>307.401</b>	<b>(96)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	307.401	(96)
	<b>307.401</b>	<b>(96)</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		2.661.418	2.754
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<b>2.661.418</b>	<b>2.754</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.661.418</b>	<b>2.754</b>
Tilgodehavende selskabsskat		89.287	69
<b>Tilgodehavender</b>		<b>89.287</b>	<b>69</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.362.857	3.732
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>4.362.857</b>	<b>3.732</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>29.770</b>	<b>76</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.481.914</b>	<b>3.877</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.143.332</b>	<b>6.631</b>

## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital	2	125.000	125
Overført overskud eller underskud		(1.408.753)	(1.716)
<b>Egenkapital</b>		<b>(1.283.753)</b>	<b>(1.591)</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.372.982	5.428
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b>5.372.982</b>	<b>5.428</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	53.496	50
Bankgæld		2.905.720	2.488
Anden gæld		94.887	256
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.054.103</b>	<b>2.794</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.427.085</b>	<b>8.222</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.143.332</b>	<b>6.631</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(1.716.154)	(1.591.154)
Årets resultat	0	307.401	307.401
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>(1.408.753)</b>	<b>(1.283.753)</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	4.135.199
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.135.199</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.381.060)
Årets afskrivninger	(92.721)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.473.781)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.661.418</b>

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi</b>	<b>Nominel værdi</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	125	1000	125.000
	<b>125</b>		<b>125.000</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	53.496	50	5.372.982	4.868.353
	<b>53.496</b>	<b>50</b>	<b>5.372.982</b>	<b>4.868.353</b>

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.661.418 kr.

Bankgæld er sikret ved sikkerhed i andre værdipapirer og kapitalandele. Bogført værdi af andre værdipapirer og kapitalandele udgør 4.362.857 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, medgåede omkostninger til opnåelse af nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets fakturerede salg. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter medgåede omkostninger til opnåelse af nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.