

Innovest ApS

Helge Nielsens Allé 10, 8723 Løsning

CVR-nr. 25 69 46 78



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 30/5-2016

Som dirigent:


.....

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Innovest 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 - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 6. april 2016

Direktion:



Per Smedegaard



Morten Kjærgaard



Erik Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Innovest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Innovest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

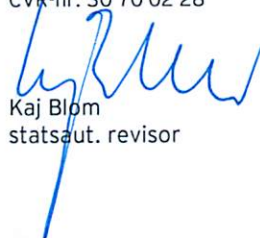
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 6. april 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Kaj Blom
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Innovest ApS
Adresse, postnr., by	Helge Nielsens Allé 10, 8723 Løsning
CVR-nr.	25 69 46 78
Stiftet	23. december 2013
Hjemstedskommune	Hedensted
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Per Smedegaard Morten Kjærgaard Erik Christensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, herunder ejendomsinvestering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på -319.920 kr. mod -87.439 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 594.641 kr.

Selskabets erhvervsjendom har i regnskabsåret været under renovering og dermed ikke fuldt udlejet.

Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Ejendommen er primo 2016 fuldt udlejet, som følge heraf forventes et positivt resultat for 2016.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2013/14
	Bruttofortjeneste	15.423	154.074
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-105.314	-70.209
	Resultat af primær drift	-89.891	83.865
	Finansielle indtægter	2.816	0
2	Finansielle omkostninger	-322.282	-191.369
	Resultat før skat	-409.357	-107.504
3	Skat af årets resultat	89.437	20.065
	Årets resultat	-319.920	-87.439
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-319.920	-87.439
		<u>-319.920</u>	<u>-87.439</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2013/14</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	10.425.936	10.221.140
		<u>10.425.936</u>	<u>10.221.140</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.425.936</u>	<u>10.221.140</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	108.401
	Udsudte skatteaktiver	109.502	20.065
	Andre tilgodehavender	59.877	481.518
		<u>169.379</u>	<u>609.984</u>
	Likvide beholdninger	783.356	0
	Omsætningsaktiver i alt	<u>952.735</u>	<u>609.984</u>
	AKTIVER I ALT	<u>11.378.671</u>	<u>10.831.124</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2013/14</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	1.002.000	1.002.000
	Overført resultat	-407.359	-87.439
	Egenkapital i alt	<u>594.641</u>	<u>914.561</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	7.133.924	5.707.069
	Gæld til associerede virksomheder	2.325.000	2.325.000
		<u>9.458.924</u>	<u>8.032.069</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	365.100	300.000
	Gæld til banker	554.100	425.654
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	49.897	859.414
	Gæld til associerede virksomheder	192.051	75.801
	Anden gæld	163.958	223.625
		<u>1.325.106</u>	<u>1.884.494</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.784.030</u>	<u>9.916.563</u>
	PASSIVER I ALT	<u>11.378.671</u>	<u>10.831.124</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Innovest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og lokaler.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	15-25 år år
-----------	-------------

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2013/14
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til associerede virksomheder	116.250	75.801
Andre finansielle omkostninger	206.032	115.568
	322.282	191.369
3 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-89.437	-20.065
	-89.437	-20.065
4 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
kr.		
Kostpris 1. januar 2015		10.291.349
Tilgang i årets løb		310.110
Kostpris 31. december 2015		10.601.459
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		70.209
Årets afskrivninger		105.314
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		175.523
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		10.425.936
kr.	2015	2013/14
5 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 1.002 stk. a nom. 1.000,00 kr.	1.002.000	1.002.000
	1.002.000	1.002.000
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 5.673.821 senere end 5 år fra balancedagen.		
7 Sikkerhedsstillelser		
Selskabet har til sikkerhed for realkreditlån deponeret pantebreve på kr. 7.560.000 med pant i grunde og bygninger.		
Selskabet har til sikkerhed for gæld til pengeinstitut deponeret ejerpantebrev på kr. 2.000.000 med pant i grunde og bygninger.		
Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte udgør kr. 10.425.936.		