

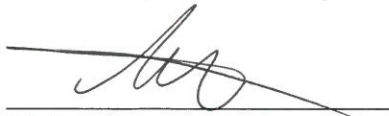
*Invito Invest ApS  
Randersvej 43  
8800 Viborg*

*CVR-nr: 27 51 33 36*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2015*

*(11. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning.....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter.....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Invito Invest ApS Randersvej 43 8800 Viborg
	CVR-nr.: 27 51 33 36 Stiftet: 1. juni 2004 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Nicolaj Schrøder
<b>Pengeinstitut</b>	Den Jyske Sparekasse Sct. Mathias Gade 20 8800 Viborg
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Nicolaj Schrøder, Randersvej 43, 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Invito 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den / 2016

### **Direktion**



Nicolaj Schrøder

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Til kapitalejerne af Invito Invest ApS**

**Revisionspåtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Invito Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

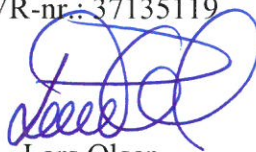
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 3. februar 2016

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lars Olsen

Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at drive udlejningsejendomme og investering i samme

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

Selskabets indtjening i 2015 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Invito Invest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og lokaler.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

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 er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Der afskrives på særlige installationer, men som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	1.062.064	1.025.046
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-296.796	-341.030
Andre eksterne omkostninger .....	-120.890	-110.643
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>644.378</b>	<b>573.373</b>
1 Personaleomkostninger .....	-183.242	-168.694
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-29.441	-25.680
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>431.695</b>	<b>378.999</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1.155.137	356.001
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.586.832</b>	<b>735.000</b>
Andre finansielle indtægter .....	3.054	6.394
Andre finansielle omkostninger .....	-281.300	-217.300
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.308.586</b>	<b>524.094</b>
2 Skat af årets resultat .....	-252.393	-92.149
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.056.193</b>	<b>431.945</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	1.056.193	431.945
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.056.193</b>	<b>431.945</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
 AKTIVER

	2015	2014
3 Investeringsejendomme .....	15.206.662	13.181.346
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>15.206.662</b>	<b>13.181.346</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>15.206.662</b>	<b>13.181.346</b>
Periodeafgrænsningsposter .....	24.398	25.967
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>24.398</b>	<b>25.967</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	2.100	2.100
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>2.100</b>	<b>2.100</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.696</b>	<b>1.278</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>28.194</b>	<b>29.345</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>15.234.856</b>	<b>13.210.691</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat.....	4.215.520	3.159.327
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>4.340.520</b>	<b>3.284.327</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	825.771	601.451
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>825.771</b>	<b>601.451</b>
Prioritetsgæld.....	8.201.812	7.677.136
Anden gæld.....	800.000	700.000
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>9.001.812</b>	<b>8.377.136</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	209.606	174.233
Kreditinstitutter.....	446.312	398.321
Selskabsskat.....	28.073	0
Anden gæld.....	382.762	375.223
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.066.753</b>	<b>947.777</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>10.068.565</b>	<b>9.324.913</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>15.234.856</b>	<b>13.210.691</b>
6 Eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	2015	2014
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger.....	178.920	163.920
Andre omkostninger til social sikring .....	4.322	4.774
	<u>183.242</u>	<u>168.694</u>
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b><u>183.242</u></b>	<b><u>168.694</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	28.073	0
Regulering af udskudt skat .....	224.320	92.149
	<u>252.393</u>	<u>92.149</u>
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b><u>252.393</u></b>	<b><u>92.149</u></b>
		Investerings- ejendomme
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....		10.080.137
Tilgang i årets løb .....		899.621
		<u>10.979.758</u>
Kostpris 31. december 2015 .....		10.979.758
Opskrivninger, primo.....		3.214.609
Årets opskrivninger .....		1.155.137
		<u>4.369.746</u>
Opskrivninger 31. december 2015.....		4.369.746
Af-/nedskrivninger, primo .....		-113.401
Årets af-/nedskrivninger .....		-29.441
		<u>-142.842</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015 .....		-142.842
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b><u>15.206.662</u></b>

## NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital .....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat.....	1.828.225	1.331.102	1.056.193	4.215.520
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b><u>1.953.225</u></b>	<b><u>1.331.102</u></b>	<b><u>1.056.193</u></b>	<b><u>4.340.520</u></b>

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter á kr. 1.000.  
Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gælds- forpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	8.411.418	8.411.418	209.606	6.789.052
Anden gæld.....	800.000	800.000	0	0
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Langfristede gælds- forpligtelser i alt.....</b>	<b><u>9.211.418</u></b>	<b><u>9.211.418</u></b>	<b><u>209.606</u></b>	<b><u>6.789.052</u></b>

**6 Eventualposter mv.**  
Ingen

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 8.411.418, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 15.206.663.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen i Skals er der stillet følgende sikkerheder:

Kr. 200.000 ejerpantebrev i ejendommen Nørregade 20, 8620 Kjellerup

Kr. 200.000 ejerpantebrev i ejendommen Holstebrovej 142, 8800 Viborg