

## **INC Ejendomme ApS**

Toftevej 5  
2840 Holte

CVR-nr. 27 91 34 82

### **Årsrapport for 2016**

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. maj 2017

---

Carsten Alnøe  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for INC Ejendomme 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 23. maj 2017

### **Direktion**

Carsten Alnø  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i INC Ejendomme ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for INC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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.

#### **Konklusion**

Baseret på 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Hellerup, den 23. maj 2017

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	INC Ejendomme ApS Toftevej 5 2840 Holte
	CVR-nr.: 27 91 34 82
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 14. januar 2004
	Hjemsted: Rudersdal
<b>Direktion</b>	Carsten Alnøe, direktør
<b>Revisor</b>	Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsjendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Målingen er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Som følge heraf knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på kr. 236.005, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 738.922.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for INC Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at ydelsen leveres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld.



## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 opgjort 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse**  
**1. januar - 31. december 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-147.312</b>	<b>199</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-147.312</b>	<b>199</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>0</u>	<u>3</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-147.312</b>	<b>202</b>
Finansielle indtægter	2	9.863	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-165.923</u>	<u>-174</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-303.372</b>	<b>28</b>
Skat af årets resultat	4	<u>67.367</u>	<u>-6</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-236.005</u></u></b>	<b><u><u>22</u></u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-236.005</u>	<u>22</u>
		<b><u><u>-236.005</u></u></b>	<b><u><u>22</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	<u>4.753.500</u>	<u>4.754</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>4.753.500</u></b>	<b><u>4.754</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.753.500</u></b>	<b><u>4.754</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.159	12
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	224
Andre tilgodehavender		13.062	11
Udskudt skatteaktiv		<u>89.406</u>	<u>91</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>120.627</u></b>	<b><u>338</u></b>
Værdipapirer		<u>11.502</u>	<u>9</u>
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>11.502</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>1.628</u></b>	<b><u>9</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>133.757</u></b>	<b><u>356</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>4.887.257</u></b>	<b><u>5.110</u></b>

## Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		126.000	126
Overført resultat		612.922	848
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>738.922</u></b>	<b><u>974</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.717.000	3.724
Deposita		79.390	68
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>3.796.390</u></b>	<b><u>3.792</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		126.733	89
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		131.377	201
Anden gæld		93.835	54
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>351.945</u></b>	<b><u>344</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.148.335</u></b>	<b><u>4.136</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.887.257</u></b>	<b><u>5.110</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	10		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>3</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>3</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>3</u></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>9.863</u>	<u>0</u>
	<u><u>9.863</u></u>	<u><u>0</u></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.049	2
Andre finansielle omkostninger	<u>160.874</u>	<u>172</u>
	<u><u>165.923</u></u>	<u><u>174</u></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-68.839	6
Regulering af udskudt skat	<u>1.472</u>	<u>0</u>
	<u><u>-67.367</u></u>	<u><u>6</u></u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2016	5.033.772
Kostpris 31. december 2016	5.033.772
Værdireguleringer 1. januar 2016	-280.272
Værdireguleringer 31. december 2016	-280.272
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>4.753.500</u></u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav 4,81 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,31	4,81	5,31
Dagsværdi	5.299.000	4.753.500	4.316.000
Ændring i dagsværdi	545.500	0	-437.500

## Noter

### 6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	126.000	848.927	974.927
Årets resultat	0	-236.005	-236.005
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>126.000</u></b>	<b><u>612.922</u></b>	<b><u>738.922</u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2016</u>	<u>Gæld 31. december 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.723.691	3.717.000	0	2.988.765
Deposita	<u>67.800</u>	<u>79.390</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.791.491</u></b>	<b><u>3.796.390</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.988.765</u></b>

### 8 Eventualposter m.v.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.717, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 4.754.

Til sikkerhed for gæld til ledelsen, t.kr. 131, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 4.754.

### 10 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsjendomme er målt til en af ledelsen skønnet dagsværdi. Målingen er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Som følge heraf knytter sig en vis usikkerhed ved måling, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.