

INC Ejendomme ApS

Toftevej 5
2840 Holte

CVR-nr. 27 91 34 82

Årsrapport for 2015

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 13. maj 2016

Carsten Alnø
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	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 2015 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 13. maj 2016

Direktion

Carsten Alnø
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i INC Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for INC Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 10. Det fremgår heraf, at der er væsentlig usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendom.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Hellerup, den 13. maj 2016

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

INC Ejendomme ApS
Toftevej 5
2840 Holte

CVR-nr.: 27 91 34 82
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 14. januar 2004
Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Carsten Alnøe, direktør

Revision

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

Selskabet indregner sin investeringsejendom til dagsværdi opgjort med udgangspunkt i en model baseret på fremtidige afkast. Det er som følge af den generelle situation på ejendomsmarkedet forbundet med væsentlig usikkerhed at fastsætte en eventuel købers krav til afkastrenten og dermed målingen af ejendommen. Pr. 31. december 2015 er ejendommen værdiansat til et afkastkrav på ca. 4,8 %.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 22.357, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 974.927.

Begivenheder 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 2015 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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at ydelsen leveres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres 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 for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationstværdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		198.903	181
Resultat før af- og nedskrivninger		198.903	181
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>2.602</u>	<u>9</u>
Resultat før finansielle poster		201.505	190
Finansielle indtægter	2	825	1
Finansielle omkostninger	3	<u>-173.102</u>	<u>-242</u>
Resultat før skat		29.228	-51
Skat af årets resultat	4	<u>-6.871</u>	<u>13</u>
Årets resultat		<u>22.357</u>	<u>-38</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>22.357</u>	<u>-38</u>
		<u>22.357</u>	<u>-38</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		4.753.500	4.754
Materielle anlægsaktiver	5	<u>4.753.500</u>	<u>4.754</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.753.500</u>	<u>4.754</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.438	5
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		223.387	230
Andre tilgodehavender		10.982	0
Udskudt skatteaktiv		90.878	91
Tilgodehavender		<u>337.685</u>	<u>326</u>
Værdipapirer		8.662	8
Værdipapirer		<u>8.662</u>	<u>8</u>
Likvide beholdninger		<u>8.161</u>	<u>18</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>354.508</u>	<u>352</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.108.008</u></u>	<u><u>5.106</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Passiver			
Selskabskapital		586.186	126
Overført resultat		388.741	826
Egenkapital	6	<u>974.927</u>	<u>952</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.723.691	3.726
Deposita		67.800	47
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>3.791.491</u>	<u>3.773</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		89.177	25
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		201.142	274
Anden gæld		51.271	82
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>341.590</u>	<u>381</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.133.081</u>	<u>4.154</u>
Passiver i alt		<u><u>5.108.008</u></u>	<u><u>5.106</u></u>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved indregning og måling	10		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>2.602</u>	<u>9</u>
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	<u>2.602</u>	<u>9</u>
	<u>2.602</u>	<u>9</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>825</u>	<u>1</u>
	<u>825</u>	<u>1</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.644	59
Andre finansielle omkostninger	<u>171.458</u>	<u>183</u>
	<u>173.102</u>	<u>242</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	6.298	-15
Regulering af udskudt skat	<u>573</u>	<u>2</u>
	<u>6.871</u>	<u>-13</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>5.033.772</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>5.033.772</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	<u>-280.272</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>-280.272</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u><u>4.753.500</u></u>

Forudsætninger, følsomhedsanalyser samt usikkerhed

Ovenstående værdiansættelse er foretaget ud fra en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, jf. anvendt regnskabspraksis.

Værdiansættelsen medfører et afkastkrav på ca. 4,8 % målt på nettoafkast efter administrationsomkostninger. Et ændret afkastkrav på +0,5/-0,5 medfører en negativ/positiv værdiregulering på ca. -0,4/+0,5 mio. kr.

I det nuværende ejendomsmarked knytter der sig usikkerhed til investorers afkastkrav og dermed ejendommens værdi.

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	586.186	366.384	952.570
Årets resultat	0	22.357	22.357
Egenkapital 31. december 2015	<u>586.186</u>	<u>388.741</u>	<u>974.927</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2015</u>	<u>Gæld 31. december 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.726.293	3.723.691	0	3.175.336
Deposita	46.950	67.800	0	0
	<u>3.773.243</u>	<u>3.791.491</u>	<u>0</u>	<u>3.175.336</u>

8 Eventualposter mv.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for selskabsskat.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.724, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 4.754.

Til sikkerhed for gæld til ledelsen, t.kr. 201, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 4.754.

10 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet indregner sin investeringsejendom til dagsværdi opgjort med udgangspunkt i en model baseret på fremtidige afkast. Det er som følge af den generelle situation på ejendomsmarkedet forbundet med væsentlig usikkerhed at fastsætte en eventuel købers krav til afkastrenten og dermed målingen af ejendommen. Pr. 31. december 2015 er ejendommen værdiansat til et afkastkrav på ca. 4,8 %.