

INV I ApS

Glambjerg Allé 8, 7100 Vejle

CVR-nr. 28 89 44 06



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12. april 2017

Som dirigent:



.....



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for INV I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12. april 2017

Direktion:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henrik Higham Schlüter'.

Henrik Higham Schlüter

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i INV I ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for INV I ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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.

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 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.

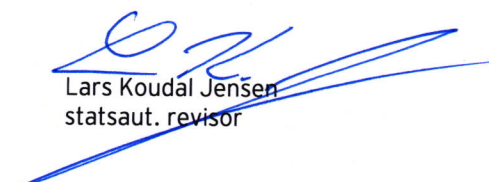
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 12. april 2017

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Lars Koudal Jensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	INV I ApS
Adresse, postnr., by	Glambjerg Allé 8, 7100 Vejle
CVR-nr.	28 89 44 06
Stiftet	13. juli 2005
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Higham Schlüter
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel og investering med fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Investering i ejendomme foretages med henblik på indtjening i form af lejeindtægter og kapitalgevinster.

Selskabet besidder attraktivt beliggende kontorudlejningsejendom i Vejle.

Usikkerhed ved indregning og måling

Finanskrisens indvirkning på ejendomsværdierne generelt og vanskelige finansieringsmuligheder for interesserede købere har øget usikkerheden ved værdifastsættelsen til dagsværdi.

Der er således en vis usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom pr. 31. december 2016.

Omkring fastlæggelsen af dagsværdien vurderer ledelsen, at værdiansættelsen er et udtryk for dagsværdien ud fra en langsigtet investeringshorisont.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et underskud på 67.501 kr. mod 409.044 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 3.235.433 kr.

Selskabet forventer overskud for 2017, da ejendommen er fuldt udlejet i 2017.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttotab	-46.008	-106.391
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-46.008	-106.391
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-250.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-26.311
	Resultat før finansielle poster	-46.008	-382.702
	Finansielle indtægter	13.697	227
	Finansielle omkostninger	-58.132	-63.757
	Resultat før skat	-90.443	-446.232
3	Skat af årets resultat	22.942	37.188
	Årets resultat	-67.501	-409.044
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-67.501	-409.044
		-67.501	-409.044

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	6.750.000	6.750.000
		<u>6.750.000</u>	<u>6.750.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.750.000</u>	<u>6.750.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.618	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	22.942	0
	Udskudte skatteaktiver	37.000	37.000
	Andre tilgodehavender	44.554	50.365
		<u>135.114</u>	<u>87.365</u>
	Likvide beholdninger	<u>69.873</u>	<u>12.911</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>204.987</u>	<u>100.276</u>
	AKTIVER I ALT	<u>6.954.987</u>	<u>6.850.276</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	520.000	520.000
	Overført resultat	2.715.433	2.282.934
	Egenkapital i alt	<u>3.235.433</u>	<u>2.802.934</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.283.361	3.667.012
		<u>3.283.361</u>	<u>3.667.012</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	367.000	360.330
	Anden gæld	69.193	20.000
		<u>436.193</u>	<u>380.330</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.719.554</u>	<u>4.047.342</u>
	PASSIVER I ALT	<u>6.954.987</u>	<u>6.850.276</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	520.000	2.430.778	2.950.778
Overført, jf. resultatdisponering	0	-409.044	-409.044
Koncerttilskud	0	261.200	261.200
Egenkapital 1. januar 2016	520.000	2.282.934	2.802.934
Overført, jf. resultatdisponering	0	-67.501	-67.501
Koncerttilskud	0	500.000	500.000
Egenkapital 31. december 2016	520.000	2.715.433	3.235.433

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for INV I ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Gæld vedrørende investeringsejendomme.

Punkt 1: Gæld vedrørende investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. Selskabet anvender overgangsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015) hvorefter seneste dagsværdi af gælden forud for implementeringen af ændringsloven anvendes som ny kostpris.

Ovenstående ændringer medfører en forøgelse af årets resultat efter skat med 27 t.kr. Balance-summer er uændret og egenkapitalen er forøget med 27 t.kr. pr. 31. december 2016. Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk som følger:

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter m.m.

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen værdiansættes til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normal-indtjeningsmodel) samt under hensyntagen til de aktuelle markedsmæssige forudsætninger for denne type ejendomme i området.

Dagsværdien for investeringsejendommen, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabs-tidspunktet, fastsættes uden reduktion af forventede salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Nettoopskrivninger af ejendommen overføres efter fradrag af udskudt skat til egenkapitalen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommen antages ikke at være udsat for værdiforringelse, idet den løbende vedligeholdes.

Dagsværdi:

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktion- og/eller transportomkostninger. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierakiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 virksomhedens 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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 indvirkning 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2016	2015
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-22.942	0
Årets regulering af udskudt skat	0	-37.000
Refusion i sambeskatning	0	-188
	<u>-22.942</u>	<u>-37.188</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejen domme
Kostpris 1. januar 2016	15.566.200
Kostpris 31. december 2016	15.566.200
Værdireguleringer 1. januar 2016	-8.816.200
Værdireguleringer 31. december 2016	-8.816.200
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>6.750.000</u>

5 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Investeringsejendomme er en kontorudlejningsejendom i Vejle.

Ejendommen (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Dagsværdimålingen efter den afkastbaserede model foretages på grundlag af budgetterede lejeindtægter og udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommens alternativer anvendelse. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret iforhold til sidste år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

kr.	2016	2015
Udlejningsprocent	100	0
Resterende lejeperiode i mdr.	18	0
Afkastkrav i %	7,0	7,5

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder 367 t.kr. indenfor 1 år, og 1.778 t.kr. forfalder senere end 5 år efter statusdagen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabsskatter, kildeskatter på renter, royalties og udbytte indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (Glambjerg ApS, CVR-nr. 29 76 98 50). Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nom. 3.550 t.kr. Der er herudover tinglyst et pantebrev på nom. 867 t.EUR. Pantebrevet ligger til sikkerhed for gæld i ejendomme.