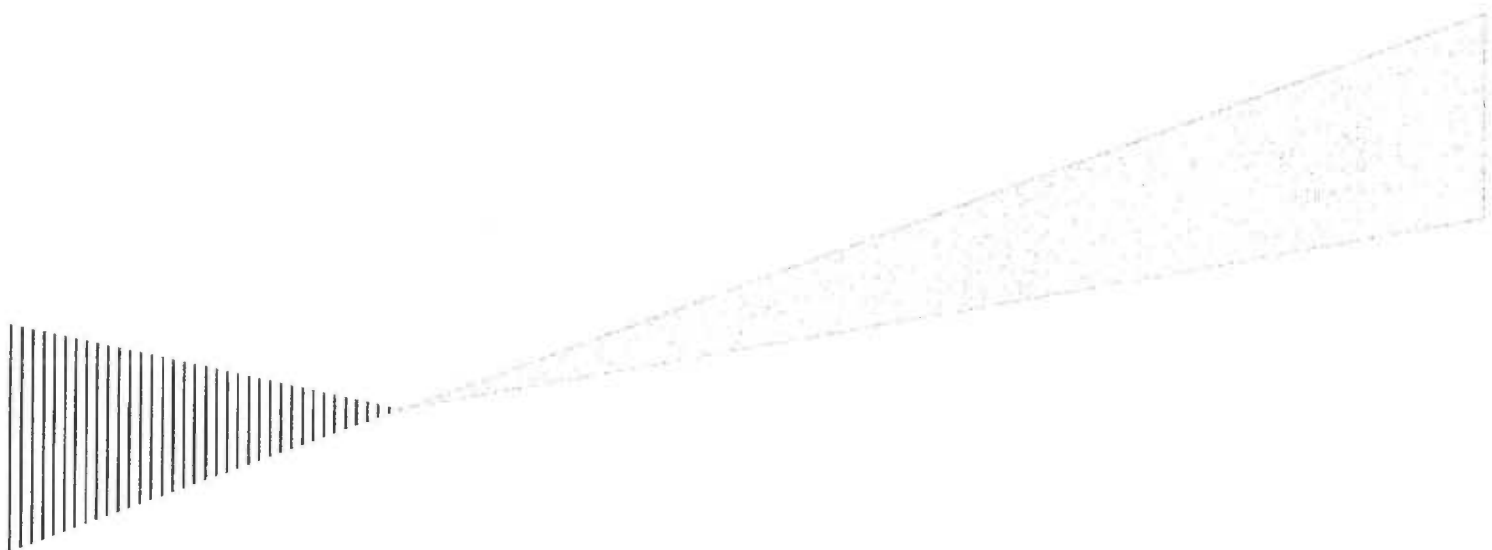


INV I ApS

Glambjerg Allé 8, 7100 Vejle

CVR-nr. 28 89 44 06



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 23. maj 2016

Som dirigent:

Henrik Higham Schlüter



**Building a better
working world**



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 23. maj 2016
Direktion:



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 2015. 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 23. maj 2016
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 2015.

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. -409.044 mod kr. -546.981 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.802.934.

Den tidligere lejer i ejendommen er fraflyttet lejemålet i foråret 2014, og dette har derfor stået tomt. Selskabets har indgået aftale om udlejning af ejendommen med virkning fra 1. april 2016.

Ledelsen vurderer, at selskabet har et tilfredsstillende likviditetsberedskab til driften i 2016.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	0	728.569
	Andre eksterne omkostninger	-106.391	-64.770
	Bruttoresultat	-106.391	663.799
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-250.000	-1.000.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-26.311	5.408
	Resultat af primær drift	-382.702	-330.793
	Finansielle indtægter	227	3.039
	Finansielle omkostninger	-63.757	-132.350
	Resultat før skat	-446.232	-460.104
2	Skat af årets resultat	37.188	-86.877
	Årets resultat	-409.044	-546.981
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-409.044	-546.981
		-409.044	-546.981



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	6.750.000	7.000.000
		<u>6.750.000</u>	<u>7.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.750.000</u>	<u>7.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	37.000	0
	Andre tilgodehavender	50.365	48.728
	Periodeafgrænsningsposter	0	9.841
		<u>87.365</u>	<u>58.569</u>
	Likvide beholdninger	<u>12.911</u>	<u>530.287</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>100.276</u>	<u>588.856</u>
	AKTIVER I ALT	<u>6.850.276</u>	<u>7.588.856</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	520.000	520.000
	Overført resultat	2.282.934	2.430.778
		<u>2.802.934</u>	<u>2.950.778</u>
	Egenkapital i alt	<u>2.802.934</u>	<u>2.950.778</u>
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.667.012	3.997.858
		<u>3.667.012</u>	<u>3.997.858</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	360.330	364.514
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	255.706
	Anden gæld	20.000	20.000
		<u>380.330</u>	<u>640.220</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.047.342</u>	<u>4.638.078</u>
	PASSIVER I ALT	<u>6.850.276</u>	<u>7.588.856</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

5 Sikkerhedsstillelser

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	520.000	2.977.759	3.497.759
Årets resultat	0	-546.981	-546.981
Egenkapital 1. januar 2015	520.000	2.430.778	2.950.778
Årets resultat	0	-409.044	-409.044
Koncerntilskud	0	261.200	261.200
Egenkapital 31. december 2015	<u>520.000</u>	<u>2.282.934</u>	<u>2.802.934</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter m.m., der er indregnet i resultatopgørelsen efter fakturerings-princippet.

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.

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.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. 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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 diskonterings-sats 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 kontor-ejendomme 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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.

De med investeringsejendomme forbundne finansielle forpligtelser måles til dagsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	86.877
Årets regulering af udskudt skat	-37.000	0
Refusion i sambeskatning	-188	0
	<u>-37.188</u>	<u>86.877</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015	15.566.200
Kostpris 31. december 2015	15.566.200
Værdireguleringer 1. januar 2015	-8.566.200
Værdireguleringer 31. december 2015	-8.566.200
Årets nedskrivninger	250.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	250.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>6.750.000</u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder 360 t.kr. indenfor 1 år, og 2.176 t.kr. forfalder senere end 5 år efter statusdagen.

5 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.

6 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.