

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# In-X Ejendomme I/S

Laksevej 2, 8870 Langå

CVR-nr.: 30493591

## Årsrapport for 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17 / 1 2019.

\_\_\_\_\_  
Allan Bonde, dirigent

This document has esignatur Agreement-ID: 2461815bqtQK17278177

## Indholdsfortegnelse

|   | Side    |
|---|---------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |         |
| Ledespåtegning  | 3       |
| Revisors erklæring                                      | 4       |
| <b>Ledelsesberetning m.v.</b>                           |         |
| Interessentskabsoplysninger                             | 5       |
| Ledelsesberetning                                       | 6       |
| <b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b> |         |
| Resultatopgørelse                                       | 7       |
| Balance   | 8       |
| Noter   | 9       |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 10 - 11 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for In-X Ejendomme I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. september 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsrapporten er fravalgt. Betingelserne for fravalg af revision er fortsat opfyldt.

Væth den 17. januar 2019

Direktion:

Peter Lund Albertsen

Allan Bonde

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til interessenterne i In-X Ejendomme I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for In-X Ejendomme I/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, på grundlag af bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for opstilling af årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fårup den 17. januar 2019

**Revisionsfirmaet Ole Vestergaard**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr.: 31 50 17 41

Karsten Laursen  
Statsautoriseret revisor  
mne27785

## Interessentskabsoplysninger

### Interessentskabet

In-X Ejendomme I/S  
Laksevej 2  
8870 Langå  
Telefon: 26 20 58 44  
CVR-nr.: 30493591  
Stiftelsesdato: 1. marts 2007  
Hjemsted: Randers

### Ejere med ejerandel over 5%

PA-Holding ApS  
ABO-Holding ApS

### Direktion

Peter Lund Albertsen  
Allan Bonde

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland, Randers

### Revisor

Revisionsfirmaet Ole Vestergaard  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Bakkevænget 16  
8990 Fårup

## Ledelsesberetning

### Væsentligste aktiviteter

Interesentskabets væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

| Noter  | 2017/18       | 2016/17        |
|--|---------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>41.701</b> | <b>40.001</b>  |
| 1 Værdiregulering af investeringsejendomme   | 0             | 100.000        |
| <b>Driftsresultat før finansielle poster</b> | <b>41.701</b> | <b>140.001</b> |
| Finansielle omkostninger                     | -28.440       | -30.268        |
| <b>Årets resultat</b>                        | <b>13.262</b> | <b>109.733</b> |
| Resultatdisponering                          |               |                |
| Overførsel til næste år                      | 13.262        | 109.733        |
| <b>Anvendt i alt</b>                         | <b>13.262</b> | <b>109.733</b> |

|       |                                       | <b>Balance</b>          |                         |
|-------|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Noter |                                       | 30/9 2018               | 30/9 2017               |
| 1     | Investeringsejendom                   | 1.000.000               | 1.000.000               |
|       | Materielle anlægsaktiver i alt        | <u>1.000.000</u>        | <u>1.000.000</u>        |
|       | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b><u>1.000.000</u></b> | <b><u>1.000.000</u></b> |
|       | Likvider                              | <u>0</u>                | <u>712</u>              |
|       | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b><u>0</u></b>         | <b><u>712</u></b>       |
|       | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b><u>1.000.000</u></b> | <b><u>1.000.712</u></b> |
| 2     | Egenkapital                           | <u>4.869</u>            | <u>-8.393</u>           |
|       | <b>Egenkapital i alt</b>              | <b><u>4.869</u></b>     | <b><u>-8.393</u></b>    |
|       | Gæld til kreditinstitutter            | <u>835.012</u>          | <u>901.152</u>          |
| 3     | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>835.012</u>          | <u>901.152</u>          |
|       | Gæld til kreditinstitutter            | 55.444                  | 35.800                  |
|       | Anden gæld                            | <u>104.676</u>          | <u>72.154</u>           |
|       | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>160.119</u>          | <u>107.954</u>          |
|       | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b><u>995.131</u></b>   | <b><u>1.009.106</u></b> |
|       | <b>Passiver i alt</b>                 | <b><u>1.000.000</u></b> | <b><u>1.000.712</u></b> |
| 4     | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser |                         |                         |



## Noter

|  | 30/9 2018                |
|--|--------------------------|
| <b>1. Materielle anlægsaktiver</b>     | Investerings-<br>ejendom |
| Kostpris pr. 30/9 2017                 | 1.118.926                |
| Tilgang i året                         | 0                        |
| Afgang i året                          | 0                        |
| Kostpris pr. 30/9 2018                 | <u>1.118.926</u>         |
| Regulering til dagsværdi pr. 30/9 2017 | -118.926                 |
| Årets værdiregulering                  | 0                        |
| Regulering til dagsværdi pr. 30/9 2018 | <u>-118.926</u>          |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2018    | <u>1.000.000</u>         |

## 2. Egenkapital

|                         | PA-Holding<br>ApS<br>andel 50% | ABO-Holding<br>ApS<br>andel 50% | I alt 100%   |
|-------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------|
| Saldo pr. 30/9 2017     | -4.196                         | -4.196                          | -8.393       |
| Årets resultat          | 6.631                          | 6.631                           | 13.262       |
| Årets hævninger/indskud | 0                              | 0                               | 0            |
| Saldo pr. 30/9 2018     | <u>2.435</u>                   | <u>2.435</u>                    | <u>4.869</u> |

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

|                 | Gæld<br>30/9 2017 | Gæld<br>30/9 2018 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------|-------------------|-------------------|--------------------|------------------------|
| Prioritetsgæld  | 741.828           | 710.328           | 34.000             | 535.000                |
| Anlægs lån bank | 195.124           | 177.683           | 19.000             | 70.000                 |
|                 | <u>936.952</u>    | <u>888.012</u>    | <u>53.000</u>      | <u>605.000</u>         |

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 710.328, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør DKK 1.000.000.

Til sikkerhed for engagementer med pengeinstituttet er der stillet sikkerhed i ejerpantebrev stort DKK 200.000.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for In-X Ejendomme I/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter ved udlejning af lejligheder. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Finansielle poster

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 mv.

#### Skat af årets resultat

Interessentskabet er ikke selvstændig skattepligtigt, men indgår i interessenternes skattemæssige opgørelser i forhold til ejerandel.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne værdi svarer til ejendommenes handelsværdi fastlagt på en af ovenstående måder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende 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, således at 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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 nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Allan Bonde

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-489805795457  
Tidspunkt for underskrift: 17-01-2019 kl.: 10:24:37  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Allan Bonde

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-489805795457  
Tidspunkt for underskrift: 17-01-2019 kl.: 10:24:37  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Peter Lund Albertsen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-504994102240  
Tidspunkt for underskrift: 17-01-2019 kl.: 19:37:03  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Karsten Laursen

---

Som Revisor  
RID: 1216973626925  
Tidspunkt for underskrift: 18-01-2019 kl.: 09:21:54  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 2461815bqtQK17278177

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).