

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

In-X Ejendomme I/S

Laksevej 2, 8870 Langå

CVR-nr.: 30493591

Årsrapport for 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21/2 2018.

Allan Bonde, dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring	4
Ledelsesberetning m.v.	
Interessentskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Væth den 15. februar 2018

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 2016 - 30. september 2017, 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 revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder princippet 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 opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fårup den 15. februar 2018

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 mindre tilfredsstillende.

Resultatopgørelse

Noter	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste	40.001	54.215
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	100.000	0
Driftsresultat før finansielle poster	140.001	54.215
Finansielle omkostninger	-30.268	-33.203
Årets resultat	109.733	21.012
Resultatdisponering Overførsel til næste år	109.733	21.012
Anvendt i alt	109.733	21.012

		Balance	
		30/9 2017	30/9 2016
Noter			
1	Investeringsejendom	1.000.000	900.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.000.000</u>	<u>900.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.000.000</u>	<u>900.000</u>
	Likvider	712	2.014
	Omsætningsaktiver i alt	<u>712</u>	<u>2.014</u>
	Aktiver i alt	<u>1.000.712</u>	<u>902.014</u>
2	Egenkapital	-8.393	-133.850
	Egenkapital i alt	<u>-8.393</u>	<u>-133.850</u>
	Gæld til kreditinstitutter	901.152	947.129
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>901.152</u>	<u>947.129</u>
	Gæld til kreditinstitutter	35.800	37.500
	Anden gæld	<u>72.154</u>	<u>51.235</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>107.954</u>	<u>88.735</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.009.106</u>	<u>1.035.864</u>
	Passiver i alt	<u>1.000.712</u>	<u>902.014</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	30/9 2017
1. Materielle anlægsaktiver	Investerings- ejendom
Kostpris pr. 30/9 2016	1.118.926
Tilgang i året	0
Afgang i året	0
Kostpris pr. 30/9 2017	<u>1.118.926</u>
Regulering til dagsværdi pr. 30/9 2016	-218.926
Årets værdiregulering	<u>100.000</u>
Regulering til dagsværdi pr. 30/9 2017	<u>-118.926</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2017	<u>1.000.000</u>

2. Egenkapital

	PA-Holding ApS andel 50%	ABO-Holding ApS andel 50%	I alt 100%
Saldo pr. 30/9 2016	-66.925	-66.925	-133.850
Årets resultat	54.867	54.867	109.733
Årets hævninger/indskud	<u>7.862</u>	<u>7.862</u>	<u>15.724</u>
Saldo pr. 30/9 2017	<u>-4.196</u>	<u>-4.196</u>	<u>-8.393</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 30/9 2016	Gæld 30/9 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	773.196	741.828	21.800	626.000
Anlægs lån bank	<u>211.433</u>	<u>195.124</u>	<u>14.000</u>	<u>115.000</u>
	<u>984.629</u>	<u>936.952</u>	<u>35.800</u>	<u>741.000</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 741.828, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 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 2016/17 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.