

Revisionsfirmaet



Ole Vestergaard

Statsautoriserede revisorer

# In-X Ejendomme I/S

Laksevej 2, 8870 Langå

CVR-nr.: 30493591

## Årsrapport for 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 16/1 2017.

Allan Bonde, dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4 - 5
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Interessentskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Der vil på selskabets ordinære generalforsamling blive stillet forslag om, at selskabets årsrapporter ikke skal revideres fremadrettet. Ledelsen anser at betingelser for fravalg er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Væth den 2. januar 2017

Direktion:

  
Peter Lund Albertsen

  
Allan Bonde

## Den uafhængige revisors erklæringer

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

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for In-X Ejendomme I/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af interessentskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af interessentskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer - fortsat

### 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Fårup den 2. januar 2017

### **Revisionsfirmaet Ole Vestergaard** **Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr.: 31 50 17 41



Karsten Laursen  
Statsautoriseret revisor

## 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**

Interessentskabets væsentligste aktiviteter er investering og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke interessentskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse

Noter	2015/16	2014/15
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>54.215</b>	<b>50.183</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Driftsresultat før finansielle poster</b>	<b>54.215</b>	<b>50.183</b>
Finansielle omkostninger	<u>-33.203</u>	<u>-64.011</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>21.012</u></b>	<b><u>-13.829</u></b>
Resultatdisponering		
Overførsel til næste år	<u>21.012</u>	<u>-13.829</u>
<b>Anvendt i alt</b>	<b><u>21.012</u></b>	<b><u>-13.829</u></b>



		<b>Balance</b>	
		30/9 2016	30/9 2015
Noter			
1	Investeringsejendom	900.000	900.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>900.000</u>	<u>900.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>900.000</u></b>	<b><u>900.000</u></b>
	Likvider	2.014	0
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.014</u></b>	<b><u>0</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>902.014</u></b>	<b><u>900.000</u></b>
2	Egenkapital	-133.850	-188.462
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-133.850</u></b>	<b><u>-188.462</u></b>
3	Gæld til kreditinstitutter	947.129	1.017.451
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>947.129</u>	<u>1.017.451</u>
3	Gæld til kreditinstitutter	37.500	22.488
	Anden gæld	51.235	48.523
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>88.735</u>	<u>71.011</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.035.864</u></b>	<b><u>1.088.462</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>902.014</u></b>	<b><u>900.000</u></b>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	30/9 2016
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>	Investerings- ejendom
Kostpris pr. 30/9 2015	1.118.926
Tilgang i året	0
Afgang i året	0
Kostpris pr. 30/9 2016	<u>1.118.926</u>
Regulering til dagsværdi pr. 30/9 2015	-218.926
Årets værdiregulering	0
Regulering til dagsværdi pr. 30/9 2016	<u>-218.926</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2016	<u>900.000</u>

## 2. Egenkapital

	PA-Holding ApS andel 50%	ABO-Holding ApS andel 50%	I alt 100%
Saldo pr. 30/9 2015	-94.231	-94.231	-188.462
Årets resultat	10.506	10.506	21.012
Årets hævninger/indskud	16.800	16.800	33.600
Saldo pr. 30/9 2016	<u>-66.925</u>	<u>-66.925</u>	<u>-133.850</u>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 30/9 2015	Gæld 30/9 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	804.431	773.196	21.500	657.000
Anlægs lån bank	229.020	211.433	16.000	110.000
	<u>1.033.451</u>	<u>984.629</u>	<u>37.500</u>	<u>767.000</u>

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 773.195, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør DKK 900.000.

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 2015/16 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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.