

## **Invecon ApS**

**Karolinelunden 5  
4690 Haslev**

**CVR-nr. 35 84 38 09**

### **Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. februar 2017

---

Lars Hartmann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Invecon 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 15. februar 2017

### **Direktion**

Lars Hartmann  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Invecon ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Invecon ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets 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 at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 15. februar 2017

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 48 02 54

Lisette Poulsen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Invecon ApS  
Karolinelunden 5  
4690 Haslev

CVR-nr.: 35 84 38 09  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemsted: Faxe

### Direktion

Lars Hartmann, direktør

### Revisor

KvalitetsRevision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Vestre Kaj 16  
4700 Næstved

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at, drive virksomhed med investering og konsulentvirksomhed samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 196.901, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 257.712.

Selskabets anvendte regnskabspraksis er ændret, således at investeringsejendomme fra indeværende regnskabsår og fremadrettet måles til dagsværdi. Ændringen har medført et forøget resultat på 195.000 kr. og en tilsvarende forøgelse af egenkapitalen. Der henvises til beskrivelse under anvendt regnskabspraksis.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Invecon ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret som beskrevet nedenfor, men er i øvrigt uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

#### ***Investeringsjendomme***

Selskabets investeringsejendomme måles fremadrettet til dagsværdi i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 38 mod tidligere kostpris efter årsregnskabslovens § 36 og 40. Ændringen vurderes i større grad at give et bedre retvisende billede. Ændringen medfører ingen ændringer i sammenligningstal, men har en positiv påvirkning på resultatet i indeværende regnskabsår på 250.000 kr. reduceret med ændring i udskudt skat på 55.000 kr., hvorefter ændringen netto medfører et forøget resultat på 195.000 kr. samt en tilsvarende forøgelse af egenkapitalen.

#### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets lejeindtægter ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægter**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme, samt forsikringer og skatter.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 3,0 - 10,0.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Egenkapital**

#### *Udbytte*

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser 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.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>69.078</b>	<b>32.383</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>250.000</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>319.078</b>	<b>32.383</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-66.429</u>	<u>-23.300</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>252.649</b>	<b>9.083</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-55.748</u>	<u>-3.388</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>196.901</u></b>	<b><u>5.695</u></b>
Overført resultat		<u>196.901</u>	<u>5.695</u>
		<b><u>196.901</u></b>	<b><u>5.695</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		4.910.272	837.801
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>0</u>	<u>9.780</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.910.272</b></u>	<u><b>847.581</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.910.272</b></u>	<u><b>847.581</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>4.352</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>4.352</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>3.116</b></u>	<u><b>4.683</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.116</b></u>	<u><b>9.035</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.913.388</b></u></u>	<u><u><b>856.616</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		207.712	10.810
<b>Egenkapital</b>	4	<b>257.712</b>	<b>60.810</b>
Hensættelse til udskudt skat		55.000	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>55.000</b>	<b>0</b>
Ansvarlig lånekapital		909.688	0
Banker		119.632	133.111
Gæld til realkreditinstitutter		3.329.637	328.459
Anden gæld		65.883	88.988
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.424.840</b>	<b>550.558</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	57.000	0
Forudbetalt leje		23.750	0
Selskabsskat		4.136	3.388
Anden gæld		90.950	241.860
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>175.836</b>	<b>245.248</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.600.676</b>	<b>795.806</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.913.388</b>	<b>856.616</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>66.429</u>	<u>23.300</u>
	<b><u>66.429</u></b>	<b><u>23.300</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	748	3.388
Årets udskudte skat	<u>55.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>55.748</u></b>	<b><u>3.388</u></b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		<u>Investerings-</u>
		ejendomme
Kostpris 1. januar 2016		850.025
Tilgang i årets løb		<u>3.810.247</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>4.660.272</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016		0
Årets værdireguleringer		<u>250.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2016		<u>250.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>		<b><u>4.910.272</u></b>

## Noter

### 4 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	50.000	10.811	60.811
Årets resultat	0	196.901	196.901
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>207.712</u></b>	<b><u>257.712</u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2016</u>	<u>Gæld 31. december 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	0	909.688	0	0
Banker	133.111	119.632	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	328.459	3.386.637	57.000	3.101.000
Anden gæld	88.988	65.883	0	0
	<b><u>550.558</u></b>	<b><u>4.481.840</u></b>	<b><u>57.000</u></b>	<b><u>3.101.000</u></b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.386, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 4.910.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 965 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 150 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for t.kr. 815 er i selskabets egen besiddelse.

Der er tinglyst pant på t.kr. 32 på ejendommen Landlystvej 3A, 2. th til E/F Landlystgården.