

---

# ***Innovayt Invest ApS***

Rued Langaards Vej 7, 5., 2300 København S

## Årsrapport for 2020

---

CVR-nr. 38 11 22 44

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 26/4 2021

Kenneth Glarbo Andersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Innovayt Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26. april 2021

## Direktion

Kenneth Glarbo Andersen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Innovayt Invest ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Innovayt Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Skive, den 26. april 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Bjørn Jakobsen

statsautoriseret revisor

mne24813

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Innovayt Invest ApS  
Rued Langgaards Vej 7, 5.  
2300 København S

CVR-nr.: 38 11 22 44  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: København S

## Direktion

Kenneth Glarbo Andersen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Resenvej 81  
Postboks 19  
7800 Skive

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttotab</b>		<b>-49.963</b>	<b>-38.512</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-4.806	-2.403
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-54.769</b>	<b>-40.915</b>
Finansielle omkostninger	3	-68.100	-62.298
<b>Resultat før skat</b>		<b>-122.869</b>	<b>-103.213</b>
Skat af årets resultat	4	27.576	22.296
<b>Årets resultat</b>		<b>-95.293</b>	<b>-80.917</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-95.293	-80.917
		<b>-95.293</b>	<b>-80.917</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		2.733.091	2.737.897
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>2.733.091</b>	<b>2.737.897</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.475.758	1.210.765
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	6	<b>2.475.758</b>	<b>1.210.765</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.208.849</b>	<b>3.948.662</b>
Udskudt skatteaktiv		6.000	5.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>6.000</b>	<b>5.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>177.553</b>	<b>17.314</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>183.553</b>	<b>22.314</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.392.402</b>	<b>3.970.976</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		85.000	85.000
Overført resultat		268.406	363.699
<b>Egenkapital</b>		<b>353.406</b>	<b>448.699</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.614.481	1.712.018
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.614.481</b>	<b>1.712.018</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	100.000	100.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		20.322	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.294.193	1.700.259
Anden gæld		10.000	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.424.515</b>	<b>1.810.259</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.038.996</b>	<b>3.522.277</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.392.402</b>	<b>3.970.976</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overkurs ved emission</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
<b>2020</b>				
Egenkapital 1. januar	85.000	0	363.699	448.699
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-95.293</u>	<u>-95.293</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>85.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>268.406</u></b>	<b><u>353.406</u></b>
<b>2019</b>				
Egenkapital 1. januar	75.000	0	-45.384	29.616
Kontant kapitalforhøjelse	10.000	490.000	0	500.000
Årets resultat	0	0	-80.917	-80.917
Overført fra overkurs ved emission	<u>0</u>	<u>-490.000</u>	<u>490.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>85.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>363.699</u></b>	<b><u>448.699</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering i andre virksomheder, udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	4.806	2.403
	<u><b>4.806</b></u>	<u><b>2.403</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	55.511	29.541
Andre finansielle omkostninger	12.589	32.757
	<u><b>68.100</b></u>	<u><b>62.298</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-26.576	-17.296
Årets udskudte skat	-1.000	-5.000
	<u><b>-27.576</b></u>	<u><b>-22.296</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar	2.740.300
Kostpris 31. december	2.740.300
Ned- og afskrivninger 1. januar	2.403
Årets afskrivninger	4.806
Ned- og afskrivninger 31. december	7.209
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.733.091</b>

## 6 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	DKK
Kostpris 1. januar	1.210.765
Tilgang i årets løb	1.264.993
Kostpris 31. december	2.475.758
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.475.758</b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.214.481	1.312.018
Mellem 1 og 5 år	400.000	400.000
Langfristet del	1.614.481	1.712.018
Inden for 1 år	100.000	100.000
	<b>1.714.481</b>	<b>1.812.018</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
<b>8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.733.091	2.737.897

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Innovayt Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Innovayt Invest ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, revisor, gebyrer mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier, der måles til kostpris.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.