

# **PENTAS INVEST AARHUS ApS**

Søndergade 44, 2  
8000 Aarhus C

Årsrapport  
1. juli 2016 - 30. juni 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**24/10/2017**

**Hans Henriksen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** PENTAS INVEST AARHUS ApS  
Søndergade 44, 2  
8000 Aarhus C

CVR-nr: 21238007  
Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

**Revisor** COMPLET REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Ørholmvej 59  
2800 Kgs. Lyngby  
DK Danmark  
CVR-nr: 30077288  
P-enhed: 1012808573

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2016 – 30. juni 2017 for Pentas Invest Aarhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 20/10/2017

## Direktion

Søren Vilhelm Sandvej Boje

## Bestyrelse

Tommy Karl Larsen

Kjeld Nørgaard

Søren Vilhelm Sandvej Boje

Hans Vinstrup Henriksen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PENTAS INVEST AARHUS ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PENTAS INVEST AARHUS ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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 årsregnskabet". 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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kgs. Lyngby, 20/10/2017

Glennie Holm Christensen  
Registreret revisor  
COMPLET REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 30077288

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Der er til valgt elementer fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes 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.

## Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter består af indtægter som adskiller sig fra den primære drift.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter det forbrug af varer og tjenesteydelser, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, pensioner, sociale omkostninger samt øvrige personaleomkostninger til selskabets personale.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

### Skat

I resultatopgørelsen indregnes den skat, som kan henføres til årets regnskabsmæssige resultat – uanset tidspunktet for skatternes betaling samt eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter.

Udskudte skatteforpligtelser er således udtryk for, at der ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst er foretaget skattemæssige afskrivninger og nedskrivninger, der afviger fra de regnskabsmæssige, samt at der i årsrapporterne er foretaget regnskabsmæssige reservationer, der først får skattemæssig virkning på et senere tidspunkt.

Udskudte skatteforpligtelser svarer til den skat, som efter gældende skattesats vil udløses, såfremt virksomhedens aktiver realiseres til regnskabsmæssig værdi, og skattemæssige henlæggelser tilbageføres. Betalt acontoskat er fratrukket i skyldig selskabsskat ved årets udgang.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi og grundværdi.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg m.v. opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

kapitalandele i associerede virksomheder, som består af andele i 2 I/S'er, er medtaget til kostpris med tillæg/fradrag af virksomhedernes resultater.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.



#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2016 - 30. jun 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>497.766</b>	<b>416.117</b>
Administrationsomkostninger .....		-2.191	3.775
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>495.575</b>	<b>419.892</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		203.543	73.151
Øvrige finansielle omkostninger .....		-189.241	-194.496
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>509.877</b>	<b>298.547</b>
Skat af årets resultat .....		-111.637	-20.915
<b>Årets resultat</b> .....		<b>398.240</b>	<b>277.632</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		398.240	277.632
<b>I alt</b> .....		<b>398.240</b>	<b>277.632</b>

# Balance 30. juni 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		8.199.784	8.386.060
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.199.784</b>	<b>8.386.060</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		3.709.511	3.505.968
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.709.511</b>	<b>3.505.968</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>11.909.295</b>	<b>11.892.028</b>
Tilgodehavende skat .....		10.070	36.070
Andre tilgodehavender .....		52.000	0
Periodeafgrænsningsposter .....		14.990	14.700
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>77.060</b>	<b>50.770</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>77.060</b>	<b>50.770</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.986.355</b>	<b>11.942.798</b>

# Balance 30. juni 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		4.768.268	4.370.028
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.893.268</b>	<b>4.495.028</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		599.082	603.517
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>599.082</b>	<b>603.517</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.987.964	3.122.057
Skyldig selskabsskat .....		106.292	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.900.000	1.900.000
Deposita .....		229.834	229.834
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>5.224.090</b>	<b>5.251.891</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		150.000	150.000
Gæld til banker .....		891.717	1.155.855
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		189.573	247.882
Periodeafgrænsningsposter .....		38.625	38.625
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.269.915</b>	<b>1.592.362</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>6.494.005</b>	<b>6.844.253</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.986.355</b>	<b>11.942.798</b>

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	3137964	150000	2987964	2414291
Anden gæld	1900000	0	1900000	1900000
Selskabsskat	106292	0	106292	0
Deposita	229834	0	229834	229834
	<b>5374090</b>	<b>150000</b>	<b>5224090</b>	<b>4544125</b>

## 2. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er investering i fast ejendom og værdipapirer.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Kapitalandele i associerede virksomheder består af 2 I/S andele, hvor der er fuld hæftelse overfor virksomhedernes gæld. Hæftelsen kan specificeres således:

I/S 1: realkreditlån på kr. 4.306.144 med pant i fast ejendom, bogført til kr. 8.941.306

I/S 2: realkreditlån på kr. 1.000.000 med pant i fast ejendom, bogført til kr. 1.650.000

Ledelsen anser ikke at der er risiko i ovenstående hæftelse.

## 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der stillet følgende sikkerheder:

- Ejerpantebrev nom. kr. 1.200.000 i ejendom med bogført værdi på kr. 7.089.549.
- Kaution af 3. mand

Herudover er der stillet sædvanlig pant til sikkerhed for prioritetsgæld

## **5. Oplysning om ejerskab**

### **Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Udeladt

### **Nærtstående parter**

Selskabet har i årets løb ikke haft transaktioner med nærtstående parter.

## **6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Ingen ansatte.