

PENTAS INVEST AARHUS ApS

Søndergade 44, 2
8000 Aarhus C

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

24/11/2016

Hans Henriksen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	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: 01/07/2015 - 30/06/2016

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 2015 – 30. juni 2016 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.

Aarhus, den 26/09/2016

Direktion

Søren Vilhelm Sandvej Boje

Bestyrelse

Tommy Karl Larsen

Kjeld Nørgaard

Søren Vilhelm Sandvej Boje

Hans Vinstrup Henriksen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i PENTAS INVEST AARHUS ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for PENTAS INVEST AARHUS ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 handlinger 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, 26/09/2016

Glennie Holm Christensen

Registreret revisor

COMPLET REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 30077288

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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 leve-ring og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets ud-gang, 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer måles til kostpris.

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 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		416.117	424.837
Administrationsomkostninger		3.775	-42.205
Resultat af ordinær primær drift		419.892	382.632
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		73.151	17.490
Øvrige finansielle omkostninger		-194.496	-210.095
Ordinært resultat før skat		298.547	190.027
Skat af årets resultat		-20.915	-27.330
Årets resultat		277.632	162.697
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		277.632	162.697
I alt		277.632	162.697

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		8.386.060	8.572.336
Materielle anlægsaktiver i alt	1	8.386.060	8.572.336
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.505.968	3.432.817
Finansielle anlægsaktiver i alt	2	3.505.968	3.432.817
Anlægsaktiver i alt		11.892.028	12.005.153
Tilgodehavende skat		36.070	23.533
Periodeafgrænsningsposter		14.700	14.443
Tilgodehavender i alt		50.770	37.976
Omsætningsaktiver i alt		50.770	37.976
Aktiver i alt		11.942.798	12.043.129

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		4.370.028	4.092.395
Egenkapital i alt	3	4.495.028	4.217.395
Hensættelse til udskudt skat		603.517	600.556
Hensatte forpligtelser i alt		603.517	600.556
Gæld til realkreditinstitutter		3.122.057	2.957.181
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		1.900.000	2.160.000
Deposita		229.834	229.834
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.251.891	5.347.015
Gæld til realkreditinstitutter		150.000	450.000
Gæld til banker		1.155.855	1.148.453
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	5.712
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		247.882	235.373
Periodeafgrænsningsposter		38.625	38.625
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.592.362	1.878.163
Gældsforpligtelser i alt		6.844.253	7.225.178
Passiver i alt		11.942.798	12.043.129

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	10.508.884
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	10.508.884
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	-1.936.548
Årets afskrivning	-186.276
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-2.122.824
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.386.060

2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	2.440.819
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	2.440.819
Nettoopskrivninger primo	991.998
Andel i årets resultat jf. note	73.151
Udloddet udbytte	0
Nettoopskrivninger ultimo	1.065.149
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.505.968
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
I/S Landsoldaten	50%	4.773.025	39.878
I/S Åbyvej 37	50%	540.281	106.424

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	0	4.092.396	0	4.217.396
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	277.632	0	277.632
Egenkapital ultimo	125.000	0	4.370.028	0	4.495.028

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er investering i fast ejendom og værdipapirer.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der stillet følgende sikkerheder:

- Ejerpantebrev nom. kr. 1.200.000
- Kaution af 3. mand

Herudover er der stillet sædvanlig pant til sikkerhed for prioritetsgæld

6. 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 året løb ikke haft transaktioner med nærtstående parter: