

PENTAS INVEST AARHUS ApS

Granbakken 8
7130 Juelsminde

Årsrapport
1. juli 2018 - 30. juni 2019

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

25/09/2019

Hans Henriksen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden PENTAS INVEST AARHUS ApS
Granbakken 8
7130 Juelsminde

CVR-nr: 21238007
Regnskabsår: 01/07/2018 - 30/06/2019

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2018 - 30. juni 2019 for PENTAS INVEST AARHUS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus, den 09/08/2019

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 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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, 09/08/2019

Glennie Holm Christensen , mne26873

Registreret revisor

COMPLET REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 30077288

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år været investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets løb investeret i en andel af en ejendom.

Selskabet har i årets løb brugt en del penge på renovering af en af selskabets ejendomme, og i dette lys anses årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der har efter årets udløb ikke været begivenheder, der påvirker årets resultat.

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.

Udsudte 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.

Udsudte 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 3 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. 2018 - 30. jun. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttoresultat		288.670	741.050
Administrationsomkostninger		-2.147	-2.292
Resultat af ordinær primær drift		286.523	738.758
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		238.710	159.250
Øvrige finansielle omkostninger		-151.400	-159.139
Ordinært resultat før skat		373.833	738.869
Skat af årets resultat		-98.340	-168.716
Andre skatter		-2.985	0
Årets resultat		272.508	570.153
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		272.508	570.153
I alt		272.508	570.153

Balance 30. juni 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		7.827.232	8.013.508
Materielle anlægsaktiver i alt		7.827.232	8.013.508
Kapitalandele i associerede virksomheder		4.831.221	4.493.761
Finansielle anlægsaktiver i alt		4.831.221	4.493.761
Anlægsaktiver i alt		12.658.453	12.507.269
Andre tilgodehavender		13.307	63.000
Periodeafgrænsningsposter		15.409	15.148
Tilgodehavender i alt		28.716	78.148
Omsætningsaktiver i alt		28.716	78.148
Aktiver i alt		12.687.169	12.585.417

Balance 30. juni 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		5.610.927	5.338.421
Egenkapital i alt		5.735.927	5.463.421
Hensættelse til udskudt skat		607.714	595.944
Hensatte forpligtelser i alt		607.714	595.944
Gæld til realkreditinstitutter		2.709.712	2.848.892
Skyldig selskabsskat		75.570	168.864
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.900.000	1.900.000
Deposita		229.834	229.834
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	4.915.116	5.147.590
Gæld til realkreditinstitutter		150.000	150.000
Gæld til banker		1.006.973	1.012.153
Skyldig selskabsskat		165.864	96.292
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	81.392
Periodeafgrænsningsposter		105.575	38.625
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.428.412	1.378.462
Gældsforpligtelser i alt		6.343.528	6.526.052
Passiver i alt		12.687.169	12.585.417

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2859712	150000	2709712	2294658
Anden gæld	1900000	0	1900000	1900000
Selskabsskat	75570	0	75570	0
Deposita	229834	0	229834	229834
	5065116	150000	4915116	4424492

2. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets formål er investering i fast ejendom og værdipapirer.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Kapitalandele i associerede virksomheder består af 3 I/S andele, hvor der er fuld hæftelse overfor virksomhedernes gæld. Hæftelsen kan specificeres således:

I/S 1: realkreditlån på kr. 3.527.946 med pant i fast ejendom, bogført til kr. 8.646.994

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

I/S 3: realkreditlån på kr. 10.624.403 med pant i fast ejendom, bogført til kr. 14.093.463

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. 6.763.563.
- 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

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0