

Invest Århus ApS

c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56-58, 8260 Viby J

CVR-nr. 27 72 72 98

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2016.

Dirigent

A blue ink handwritten signature, appearing to be 'Bo Helligsø', written over a horizontal line.

Bo Helligsø

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Invest Århus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 14. april 2016

Direktion

Claus Bjerre



Bo Helligsøe

Henrik Meller Jacobsen



Niels Christian Westergård-Nielsen



Tom Helligsøe

Lars Færch

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Invest Århus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Invest Århus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Aarhus, den 14. april 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Christensen
statsautoriseret revisor



Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Invest Århus ApS c/o Crescendo A/S Chr. X's Vej 56-58 8260 Viby J
	Telefon: 87 33 44 88 Hjemmeside: www.crescendo.dk
	CVR-nr.: 27 72 72 98 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december 12. regnskabsår
Direktion	Claus Bjerre Henrik Meller Jacobsen Tom Helligsøe Bo Helligsøe Niels Christian Westergård-Nielsen Lars Færch
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Dattervirksomhed	Mustrupvej 48 ApS, Aarhus
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 20. april 2016

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har indregnet unoterede værdipapirer til kursen ved seneste kapitalforhøjelse foretaget i 2014. Ledelsen har foretaget en nøje vurdering af værdiansættelsen af dagsværdien, der, som følge af manglende handler på et aktivt marked, er forbundet med usikkerhed. Det er ledelsens vurdering, at dette er det bedste skøn over dagsværdien for de unoterede aktier.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 668 t.kr. mod 665 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -11.262 t.kr. mod -4.494 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende. Selskabets resultat er præget af nedskrivning af selskabets ejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Invest Århus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Ejendommen bliver værdiansat til dagsværdi, fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen.

Grunde uden påbegyndt bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Ejendommen har, som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Invest Århus ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, kautioner med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser måles til nettorealizationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning	668.151	664.961
Andre eksterne omkostninger	-79.877	-102.197
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-112.253	-102.159
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-10.002.500	0
Driftsresultat	-9.526.479	460.605
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-80.362	-4.191.689
Andre finansielle indtægter	2.746	6.119
3 Andre finansielle omkostninger	-1.657.699	-1.495.444
Resultat før skat	-11.261.794	-5.220.409
Skat af årets resultat	0	726.092
Årets resultat	-11.261.794	-4.494.317
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-11.261.794	-4.494.317
Disponeret i alt	-11.261.794	-4.494.317

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	18.177.500	28.180.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.177.500</u>	<u>28.180.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.177.500</u>	<u>28.180.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	69.488
	Andre tilgodehavender	29.480	18.244
	Periodeafgrænsningsposter	32.803	32.383
	Tilgodehavender i alt	<u>62.283</u>	<u>120.115</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.667.200	8.667.200
	Værdipapirer i alt	<u>8.667.200</u>	<u>8.667.200</u>
	Likvide beholdninger	31.943	29.237
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.761.426</u>	<u>8.816.552</u>
	Aktiver i alt	<u>26.938.926</u>	<u>36.996.552</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital			
6	Anpartskapital	517.500	517.500
7	Overført resultat	-7.588.402	3.673.392
	Egenkapital i alt	-7.070.902	4.190.892
Hensatte forpligtelser			
	Andre hensatte forpligtelser	743.400	958.038
	Hensatte forpligtelser i alt	743.400	958.038
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	5.425.000	3.625.000
	Gæld til realkreditinstitutter	11.704.568	13.137.846
	Gæld til pengeinstitutter	1.010.423	1.761.413
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.139.991	18.524.259
	Kortfristet del af langfristet gæld	2.390.809	2.368.617
	Gæld til pengeinstitutter	7.283.000	6.760.696
9	Anden gæld	5.452.628	4.194.050
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.126.437	13.323.363
	Gældsforpligtelser i alt	33.266.428	31.847.622
	Passiver i alt	26.938.926	36.996.552
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har indregnet unoterede værdipapirer til kursen ved seneste kapitalforhøjelse foretaget i 2014. Ledelsen har foretaget en nøje vurdering af værdiansættelsen af dagsværdien, der, som følge af manglende handler på et aktivt marked, er forbundet med usikkerhed. Det er ledelsens vurdering, at dette er det bedste skøn over dagsværdien for de unoterede aktier.

	2015 kr.	2014 kr.
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	-10.002.500	0
	-10.002.500	0
3. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	1.657.699	1.495.444
	1.657.699	1.495.444
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	28.180.000	29.183.184
Kostpris 31. december 2015	28.180.000	29.183.184
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	-10.002.500	-1.003.184
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	-10.002.500	-1.003.184
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	18.177.500	28.180.000

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.		
5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. januar 2015	125.000	125.000		
Kostpris 31. december 2015	125.000	125.000		
Opskrivninger 1. januar 2015	-125.000	-125.000		
Opskrivninger 31. december 2015	-125.000	-125.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	0		
Tilknyttede virksomheder:				
	Hjemsted	Ejerandel		
Mustрупvej 48 ApS	Aarhus	100 %		
6. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. januar 2015	517.500	517.500		
	517.500	517.500		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	3.673.392	8.167.709		
Årets overførte overskud eller underskud	-11.261.794	-4.494.317		
	-7.588.402	3.673.392		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	0	5.425.000	3.625.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.433.279	4.454.655	13.137.847	14.548.933
Gæld til pengeinstitutter	957.530	0	1.967.953	2.718.943
	2.390.809	4.454.655	20.530.800	20.892.876

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
9. Anden gæld		
Moms	68.733	32.826
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.367.427	3.793.650
Andre skyldige poster	1.016.468	367.574
	5.452.628	4.194.050

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter DKK 22.388.800, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 18.177.500.

- Pantebrev stort DKK 8.880.000
- Pantebrev stort DKK 8.880.000
- Ejerpantebrev stort DKK 12.300.000 (tillige til sikkerhed for datterselskabs engagement med pengeinstitut)

Selskabets pengeinstitut har endvidere pant i selskabets aktier i Nordisk Rebalance A/S; denne sikkerhed gælder tillige til sikkerhed for datterselskabets engagement i pengeinstituttet, samt transport i lejeindtægter.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftale med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen i 2016 beløber sig til kr. 29.890.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.