

Invest Århus ApS

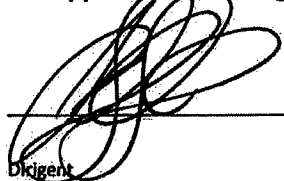
c/o Crescendo A/S, Chr. X's Vej 56-58, 8260 Viby J

CVR-nr. 27 72 72 98

Årsrapport

1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2017.

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over a horizontal line.

Direktør

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 5. april 2017

Direktion



Tom Helligsøe



Tom Helligsøe



Claus Bjerre

Lars Færch

Henrik Meller Jacobsen



Niels Christian Westergård-Nielsen

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 2016 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 5. april 2017

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

Stiftet: 4. maj 2004

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 1. januar - 31. december
13. regnskabsår

Direktion

Tom Helligsøe
Claus Bjerre
Henrik Møller Jacobsen
Bo Helligsøe
Lars Færch
Niels Christian Westergård-Nielsen

Revisor

Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sommervej 31C
8210 Aarhus V

Dattervirksomhed

Mustrupvej 48 ApS, Aarhus

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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 gældskonvertering foretaget i 2016. 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 671 t.kr. mod 668 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -7.061 t.kr. mod -11.262 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende. Selskabets resultat er præget af kurstab på unoterede aktier.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabets 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 varmeregnskab 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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede 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

Investeringsjendomme

Ejendommen bliver værdiansat til dagsværdi, fastsat på baggrund af markedsf forholdene 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

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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.

Tilknyttet virksomhed 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 nettorealisationsværdien 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 på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer 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 nettorealiseringsværdi 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>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	670.520	668.151
Andre eksterne omkostninger	-79.836	-79.515
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-120.054	-112.615
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-10.002.500
Driftsresultat	470.630	-9.526.479
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-86.859	-80.362
Andre finansielle indtægter	0	2.746
2 Øvrige finansielle omkostninger	-7.578.302	-1.657.699
Resultat før skat	-7.194.531	-11.261.794
Skat af årets resultat	133.606	0
Årets resultat	-7.060.925	-11.261.794
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-7.060.925	-11.261.794
Disponeret i alt	-7.060.925	-11.261.794

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>18.177.500</u>	<u>18.177.500</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.177.500</u>	<u>18.177.500</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.177.500</u>	<u>18.177.500</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	145.794	0
5 Andre tilgodehavender	18.131	29.480
Periodeafgrænsningsposter	<u>33.592</u>	<u>32.803</u>
Tilgodehavender i alt	<u>197.517</u>	<u>62.283</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>2.166.800</u>	<u>8.667.200</u>
Værdipapirer i alt	<u>2.166.800</u>	<u>8.667.200</u>
Likvide beholdninger	<u>3</u>	<u>31.943</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.364.320</u>	<u>8.761.426</u>
Aktiver i alt	<u>20.541.820</u>	<u>26.938.926</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	517.500	517.500
7	Overført resultat	-14.649.327	-7.588.402
	Egenkapital i alt	-14.131.827	-7.070.902
Hensatte forpligtelser			
	Andre hensatte forpligtelser	22	743.400
	Hensatte forpligtelser i alt	22	743.400
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	5.425.000	5.425.000
8	Gæld til realkreditinstitutter	10.247.875	11.704.568
	Gæld til pengeinstitutter	0	1.010.423
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	15.672.875	18.139.991
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.456.692	2.390.809
	Gæld til pengeinstitutter	10.469.869	7.283.000
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	12.188	0
9	Anden gæld	7.062.001	5.452.628
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	19.000.750	15.126.437
	Gældsforpligtelser i alt	34.673.625	33.266.428
	 Passiver i alt	 20.541.820	 26.938.926
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11	Eventualposter		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	<u>0</u>	<u>-10.002.500</u>
	0	-10.002.500
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>7.578.302</u>	<u>1.657.699</u>
	7.578.302	1.657.699
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	<u>29.183.184</u>	<u>29.183.184</u>
Kostpris 31. december 2016	29.183.184	29.183.184
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	<u>-11.005.684</u>	<u>-1.003.184</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-10.002.500</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	-11.005.684	-11.005.684
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	18.177.500	18.177.500

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

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2016	125.000	125.000
Kostpris 31. december 2016	125.000	125.000
Nedskrivninger 1. januar 2016	-125.000	-125.000
Nedskrivninger 31. december 2016	-125.000	-125.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	0	0
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Mustрупvej 48 ApS	Aarhus	100 %
5. Andre tilgodehavender		
Fællesudgifter - mellemregning lejer	18.131	29.300
Tilgodehavende Crescendo A/S	0	180
	18.131	29.480
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	517.500	517.500
	517.500	517.500
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	-7.588.402	3.673.392
Årets overførte overskud eller underskud	-7.060.925	-11.261.794
	-14.649.327	-7.588.402

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.704.567	13.137.847
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.456.692</u>	<u>-1.433.279</u>
	<u>10.247.875</u>	<u>11.704.568</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>4.374.086</u>	<u>4.454.655</u>
9. Anden gæld		
Skyldig moms	34.500	68.733
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6.365.501	4.367.427
Andre skyldige poster	437.000	1.016.468
Gæld Crescendo A/S	<u>225.000</u>	<u>0</u>
	<u>7.062.001</u>	<u>5.452.628</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter DKK 22.174.436, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 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 2017 beløber sig til kr. 15.130.

Noter

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.