

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 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2018.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 16. april 2018

Direktion

Tom Helligsøe

Claus Bjerre

Henrik Meller Jacobsen



Tom Helligsøe

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 2017 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 revisorerets Etiske 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 16. april 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Sigfred Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9160



Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34460

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 14. regnskabsår
Direktion	Tom Helligsøe Claus Bjerre Henrik Meller Jacobsen Bo Helligsøe
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

Der er ingen usikkerheder ved indregning og måling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 674 t.kr. mod 671 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.468 t.kr. mod -7.061 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets resultat er præget af en gældseftergivelse fra selskabets investorer.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	673.886	670.520
Andre eksterne omkostninger	-92.801	-79.836
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-123.157	-120.054
Driftsresultat	457.928	470.630
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	47.872	-86.859
Andre finansielle indtægter	1.333.200	0
1 Ekstraordinære indtægter	5.672.474	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-909.752	-7.578.302
Resultat før skat	6.601.722	-7.194.531
Skat af ordinært resultat	-133.606	133.606
Årets resultat	6.468.116	-7.060.925
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	6.468.116	0
Disponeret fra overført resultat	0	-7.060.925
Disponeret i alt	6.468.116	-7.060.925

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	18.177.500	18.177.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.177.500</u>	<u>18.177.500</u>
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.177.500</u>	<u>18.177.500</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	145.794
5	Andre tilgodehavender	7.012.319	18.131
	Periodeafgrænsningsposter	3.534.014	33.592
	Tilgodehavender i alt	<u>10.546.333</u>	<u>197.517</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	2.166.800
	Værdipapirer i alt	<u>0</u>	<u>2.166.800</u>
	Likvide beholdninger	<u>3</u>	<u>3</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.546.336</u>	<u>2.364.320</u>
	Aktiver i alt	<u>28.723.836</u>	<u>20.541.820</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
6	Virksomhedskapital	8.692.716	517.500
7	Overført resultat	-8.181.211	-14.649.327
	Egenkapital i alt	<u>511.505</u>	<u>-14.131.827</u>
Hensatte forpligtelser			
	Andre hensatte forpligtelser	<u>0</u>	<u>22</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>22</u>
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	7.499.999	5.425.000
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>8.773.966</u>	<u>10.247.875</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.273.965</u>	<u>15.672.875</u>
	Gældsforpligtelser	1.473.909	1.456.692
	Gæld til pengeinstitutter	10.389.614	10.469.869
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	0
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	12.188
	Anden gæld	<u>62.843</u>	<u>7.062.001</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.938.366</u>	<u>19.000.750</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>28.212.331</u>	<u>34.673.625</u>
	Passiver i alt	<u>28.723.836</u>	<u>20.541.820</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	2017	2016
1. Ekstraordnære indtægter		
Gældseftergivelse	-5.672.474	0
	-5.672.474	0
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	909.752	7.578.302
	909.752	7.578.302
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	29.183.184	29.183.184
Kostpris 31. december 2017	29.183.184	29.183.184
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	-11.005.684	-11.005.684
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	-11.005.684	-11.005.684
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	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.

Ejendommen anvendes som boksbutik.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2017	125.000	125.000
Kostpris 31. december 2017	125.000	125.000
Nedskrivninger 1. januar 2017	-125.000	-125.000
Nedskrivninger 31. december 2017	-125.000	-125.000
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Mustрупvej 48 ApS	Aarhus	100 %
5. Andre tilgodehavender		
Fællesudgifter - mellemregning lejer	16.105	18.131
Investorlån	6.996.214	0
	7.012.319	18.131
6. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	517.500	517.500
Kapitaludvidelse ved gældseftergivelse	8.175.216	0
	8.692.716	517.500
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	-14.649.327	-7.588.402
Årets overførte overskud eller underskud	6.468.116	-7.060.925
	-8.181.211	-14.649.327

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter DKK 20.637.488 , er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 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 datterselskabets engagement med pengeinstitut)

9. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftale med Crescendo Administration ApS. Forpligtelsen i 2018 beløber sig til DKK 15.508.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Invest Århus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 varmeregning 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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder. Modervirksomheden 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 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).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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 kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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

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.

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 nominal værdi.