

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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019.

Bo Helligsøe
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 12. april 2019

Direktion

Tom Helligsøe

Claus Bjerre

Henrik Meller Jacobsen

Bo Helligsøe

Carsten Lykke

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 2018 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 12. april 2019

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Lars Sigfred Christensen
statsautoriseret revisor
mne9160

Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor
mne34460

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
15. regnskabsår

Direktion

Tom Helligsøe
Claus Bjerre
Henrik Meller Jacobsen
Bo Helligsøe
Carsten Lykke

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 680 t.kr. mod 674 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -6.896 t.kr. mod 6.468 t.kr. sidste år. Ledelsen anser, henset til værdireguleringen af selskabets ejendom, årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af nedskrivning af selskabets ejendom.

Selskabet har tabt hele egenkapitalen. Ved den ordinære generalforsamling vil der blive taget stilling til selskabets fremtid. Ved vurdering af selskabets kapitalforhold skal medtages den ansvarlige lånekapital.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsætning	680.299	673.886
Andre eksterne omkostninger	-95.416	-92.801
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-118.503	-123.157
Værdiregulering af investeringsejendomme	-7.177.500	0
Driftsresultat	-6.711.120	457.928
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-14.005	47.872
Andre finansielle indtægter	0	1.333.200
2 Ekstraordinære indtægter	0	5.672.474
3 Øvrige finansielle omkostninger	-171.200	-909.752
Resultat før skat	-6.896.325	6.601.722
Skat af årets resultat	0	-133.606
Årets resultat	-6.896.325	6.468.116
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	6.468.116
Disponeret fra overført resultat	-6.896.325	0
Disponeret i alt	-6.896.325	6.468.116

Balance 31. december

Aktiver		2018	2017
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	11.000.000	18.177.500
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.000.000</u>	<u>18.177.500</u>
5	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.000.000</u>	<u>18.177.500</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	106	0
6	Andre tilgodehavender	42.961	7.012.319
	Periodeafgrænsningsposter	34.214	3.534.014
	Tilgodehavender i alt	<u>77.281</u>	<u>10.546.333</u>
	Likvide beholdninger	<u>18.234</u>	<u>3</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>95.515</u>	<u>10.546.336</u>
	Aktiver i alt	<u>11.095.515</u>	<u>28.723.836</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	8.692.716	8.692.716
8	Overført resultat	<u>-15.077.536</u>	<u>-8.181.211</u>
	Egenkapital i alt	<u>-6.384.820</u>	<u>511.505</u>
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	8.658.443	7.499.999
9	Gæld til realkreditinstitutter	<u>7.305.983</u>	<u>8.773.966</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>15.964.426</u>	<u>16.273.965</u>
	Kort del af lang gæld	1.467.983	1.473.909
	Gæld til pengeinstitutter	0	10.389.614
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
	Anden gæld	<u>35.926</u>	<u>62.843</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.515.909</u>	<u>11.938.366</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>17.480.335</u>	<u>28.212.331</u>
	Passiver i alt	<u>11.095.515</u>	<u>28.723.836</u>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 11 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt hele egenkapitalen. Ved den ordinære generalforsamling vil der blive taget stilling til selskabets fremtid. Ved vurdering af selskabets kapitalforhold skal medtages den ansvarlige lånekapital.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Ekstraordnære indtægter		
Gældseftergivelse	<u>0</u>	<u>-5.672.474</u>
	<u>0</u>	<u>-5.672.474</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>171.200</u>	<u>909.752</u>
	<u>171.200</u>	<u>909.752</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	<u>29.183.184</u>	<u>29.183.184</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>29.183.184</u>	<u>29.183.184</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	-11.005.684	-11.005.684
Årets regulering til dagsværdi	<u>-7.177.500</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>-18.183.184</u>	<u>-11.005.684</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>11.000.000</u>	<u>18.177.500</u>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2018	125.000	125.000
Kostpris 31. december 2018	125.000	125.000
Nedskrivninger 1. januar 2018	-125.000	-125.000
Nedskrivninger 31. december 2018	-125.000	-125.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	0	0
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Mustrupvej 48 ApS	Aarhus	100 %
6. Andre tilgodehavender		
Fællesudgifter - mellemregning lejer	26.750	16.105
Tilgodehavende Crescendo A/S	16.211	0
Investorlån	0	6.996.214
	42.961	7.012.319
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	8.692.716	517.500
Kapitaludvidelse ved gældseftergivelse	0	8.175.216
	8.692.716	8.692.716
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	-8.181.211	-14.649.327
Årets overførte overskud eller underskud	-6.896.325	6.468.116
	-15.077.536	-8.181.211

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
9. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	8.773.966	10.247.875
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.467.983</u>	<u>-1.473.909</u>
	<u>7.305.983</u>	<u>8.773.966</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.457.328</u>	<u>2.878.334</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter DKK 8.773.965, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør DKK 11.000.000.

- 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)

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftale med Crescendo Administration ApS, som kan opsiges med 3 måneders varsel. Forpligtelsen beløber sig til DKK 16.293.

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 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. 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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

Investeringsjendomme 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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.