

Invest Århus ApS

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

CVR-nr. 27 72 72 98

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2022.

Bendt Mortensen
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 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 26. april 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 26. april 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Jakob Westerdahl

statsautoriseret revisor
mne31449

Selskabsoplysninger

Selskabet	Invest Århus ApS c/o Crescendo A/S Chr. X's Vej 56 8260 Viby J
	CVR-nr.: 27 72 72 98
	Stiftet: 4. maj 2004
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 18. regnskabsår
Direktion	Tom Helligsøe Claus Bjerre Henrik Meller Jacobsen Bo Helligsøe Carsten Lykke
Revisor	Redmark Godkendt 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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 685 t.kr. mod 651 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 355 t.kr. mod 355 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	685.061	650.945
Værdiregulering af investeringsejendomme	-95.771	-87.188
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-14.159	-18.588
Øvrige finansielle omkostninger	-220.569	-190.410
Resultat før skat	354.562	354.759
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	354.562	354.759
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	354.562	354.759
Disponeret i alt	354.562	354.759

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	<u>11.900.000</u>	<u>10.950.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.900.000</u>	<u>10.950.000</u>
2	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	<u>8.007</u>	<u>22.166</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>8.007</u>	<u>22.166</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.908.007</u>	<u>10.972.166</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>31.375</u>	<u>18.750</u>
	Andre tilgodehavender	<u>3.742</u>	<u>4.989</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>35.117</u>	<u>23.739</u>
	Likvide beholdninger	<u>123.713</u>	<u>102.831</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>158.830</u>	<u>126.570</u>
	Aktiver i alt	<u>12.066.837</u>	<u>11.098.736</u>

Balance 31. december

Passiver		2021	2020
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	<u>2.614.902</u>	<u>2.260.340</u>
	Egenkapital i alt	<u>3.614.902</u>	<u>3.260.340</u>
Gældsforpligtelser			
	Ansvarlig lånekapital	605.918	0
	Gæld til realkreditinstitutter	5.064.506	5.161.351
	Deposita	178.356	178.271
	Anden gæld	<u>1.543.845</u>	<u>1.738.122</u>
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.392.625</u>	<u>7.077.744</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	481.803	672.483
	Gæld til pengeinstitutter	440.681	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	74.053	29.951
	Anden gæld	<u>62.773</u>	<u>58.218</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.059.310</u>	<u>760.652</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.451.935</u>	<u>7.838.396</u>
	Passiver i alt	<u>12.066.837</u>	<u>11.098.736</u>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	8.692.716	0	-14.992.935	-6.300.219
Kapitaludvidelse ved gældseftergivelse	1.000.000	8.205.800	0	9.205.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	354.759	354.759
Overført til overført resultat	0	-8.205.800	8.205.800	0
Kontant kapitalnedsættelse	-8.692.716	0	0	-8.692.716
Kapitalnedsættelse	0	0	8.692.716	8.692.716
Egenkapital 1. januar 2021	1.000.000	0	2.260.340	3.260.340
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	354.562	354.562
	1.000.000	0	2.614.902	3.614.902

Noter

	2021	2020				
1. Investeringsejendomme						
Kostpris 1. januar 2021	11.037.188	11.000.000				
Tilgang i årets løb	1.045.771	37.188				
Kostpris 31. december 2021	12.082.959	11.037.188				
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	-87.188	0				
Årets regulering til dagsværdi	-95.771	-87.188				
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	-182.959	-87.188				
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	11.900.000	10.950.000				
<p>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.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Højeste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">7,50%</td> </tr> <tr> <td>Laveste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">7,00%</td> </tr> </table>			Højeste afkastprocent	7,50%	Laveste afkastprocent	7,00%
Højeste afkastprocent	7,50%					
Laveste afkastprocent	7,00%					
2. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed						
Kostpris 1. januar 2021	125.000	125.000				
Kostpris 31. december 2021	125.000	125.000				
Nedskrivninger 1. januar 2021	-102.834	-84.246				
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-14.159	-18.588				
Opskrivninger 31. december 2021	-116.993	-102.834				
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	8.007	22.166				
Tilknyttet virksomhed:						
	Hjemsted	Ejerandel				
Mustrupvej 48 ApS	Aarhus	100 %				

Noter

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2021	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2021	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	605.918	0	605.918	605.918
Gæld til realkreditinstitutter	5.352.031	287.525	5.064.506	3.900.004
Deposita	178.356	0	178.356	0
Anden gæld	1.738.123	194.278	1.543.845	766.732
	7.874.428	481.803	7.392.625	5.272.654

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 5.352.031, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør DKK 11.900.000.

- Pantebrev stort DKK 2.250.000
- Ejerpantebrev stort DKK 600.000

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået administrationsaftale med Crescendo Administration ApS, som kan opsiges med 3 måneders varsel. Forpligtelsen beløber sig til 17 t.kr.

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.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte 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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

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 driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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 ejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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".

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.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Invest Århus ApS hæfter som administrationselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-toskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Invest Århus ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter op-stået inden for sambeskatningskredsen.

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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