

Rousing Invest ApS

**Grønnegade 77 B
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 28 99 51 99

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 13/06 2017

Allan Rousing
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	10
Balance pr. 31. december 2016	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rousing Invest ApS
Grønnegade 77 B
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 28 99 51 99
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Allan Rousing, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Rousing Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. juni 2017

Direktion

Allan Rousing
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Rousing Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rousing Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 13. juni 2017

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse af kapitalandele i datterselskaber, andre selskaber og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 16.034.805, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 27.917.402.

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rousing Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotabet omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Rousing Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttotab		(49.571)	(67.319)
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	1	16.359.987	13.569.375
Finansielle indtægter	2	23.333	31.481
Finansielle omkostninger	3	<u>(386.695)</u>	<u>(449.841)</u>
Resultat før skat		15.947.054	13.083.696
Skat af årets resultat	4	<u>87.751</u>	<u>103.343</u>
Årets resultat		<u>16.034.805</u>	<u>13.187.039</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		12.560.703	5.635.724
Overført resultat		<u>3.474.102</u>	<u>7.551.315</u>
		<u>16.034.805</u>	<u>13.187.039</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	<u>45.257.596</u>	<u>33.210.724</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>45.257.596</u>	<u>33.210.724</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>45.257.596</u>	<u>33.210.724</u>
Andre tilgodehavender		1.725.156	873.107
Udskudt skatteaktiv	6	<u>801.192</u>	<u>713.441</u>
Tilgodehavender		<u>2.526.348</u>	<u>1.586.548</u>
Likvide beholdninger		<u>267.226</u>	<u>84.860</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.793.574</u>	<u>1.671.408</u>
Aktiver i alt		<u>48.051.170</u>	<u>34.882.132</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		17.682.595	5.635.724
Overført resultat		<u>10.109.807</u>	<u>6.635.705</u>
Egenkapital		<u>27.917.402</u>	<u>12.396.429</u>
Gæld til associerede virksomheder		22.002	3.831.302
Anden gæld		<u>20.111.766</u>	<u>18.654.401</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>20.133.768</u>	<u>22.485.703</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>20.133.768</u>	<u>22.485.703</u>
Passiver i alt		<u>48.051.170</u>	<u>34.882.132</u>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	5.635.724	6.635.705	12.396.429
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	(513.832)	0	(513.832)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>12.560.703</u>	<u>3.474.102</u>	<u>16.034.805</u>
Egenkapital 31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>17.682.595</u>	<u>10.109.807</u>	<u>27.917.402</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af resultat i associerede virksomheder	<u>16.359.987</u>	<u>13.569.375</u>
	<u>16.359.987</u>	<u>13.569.375</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>23.333</u>	<u>31.481</u>
	<u>23.333</u>	<u>31.481</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	46.026	81.302
Andre finansielle omkostninger	<u>340.669</u>	<u>368.539</u>
	<u>386.695</u>	<u>449.841</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>(87.751)</u>	<u>(103.343)</u>
	<u>(87.751)</u>	<u>(103.343)</u>

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	27.575.000	27.575.000
Tilgang i årets løb	3.450.000	0
Afgang i årets løb	<u>(3.450.000)</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>27.575.000</u>	<u>27.575.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	5.635.724	(7.933.651)
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	(513.832)	0
Årets resultat	16.359.987	15.156.004
Udbytte til moderselskabet	(3.799.283)	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>0</u>	<u>(1.586.629)</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>17.682.596</u>	<u>5.635.724</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>45.257.596</u>	<u>33.210.724</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejeraandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Høgh & Rousing Invest A/S	Aarhus	50 %	33.665.597	8.108.885
Ejendomsanpartsselskabet Q 2	Aarhus	50 %	3.112.170	2.265.728
Terrassehuset Grønnegade 71 ApS	Aarhus	50 %	1.556.353	348.909
Valdemarsgade 56 ApS	Aarhus	50 %	6.923.476	5.636.465
Q Construction A/S	Aarhus	0 %	<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>45.257.596</u>	<u>16.359.987</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2016	(713.441)	(610.098)
Hensat i året	<u>(87.751)</u>	<u>(103.343)</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2016	<u>(801.192)</u>	<u>(713.441)</u>
Skattemæssigt underskud	(801.192)	(713.441)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>801.192</u>	<u>713.441</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	<u>801.192</u>	<u>713.441</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>801.192</u>	<u>713.441</u>

7 Eventualposter m.v.

Selskabet har kautioneret for koncernens samlede engagement med Djurslands Bank. Kautionen omfatter følgende selskaber:

- Høgh og Rousing Ejendomme A/S
- Høgh & Rousing Håndværk A/S
- TIKAN A/S
- Rousing Ejendomme Holding ApS
- Høgh & Rousing A/S
- Høgh & Rousing Invest A/S
- Høgh & Rousing Erhvervsejendomme A/S
- Omega Park ApS
- RHO Erhverv ApS
- Rho 3 ApS
- Aros Tagbolig A/S
- Bydelscenter Sundgårdsvej ApS
- Høgh & Rousing Investment ApS
- Ejendomsselskabet Tordenskjoldsgade 71-73 ApS

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter m.v. (Fortsat)

Selskabet har endvidere stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor alt mellemværende med Djurslands Bank for Ebeltoft Byggeselskab ApS.

Selskabet har kautioneret overfor Nykredit for 19.009 t.kr. vedrørende selskaberne Rho Erhverv ApS og Rho 3 ApS, samt for 10.625 t.EUR vedrørende Høgh & Rousing Erhvervsjendomme A/S.

Selskabet har stillet solidarisk selvskyldnerkaution overfor Danske Bank for Omega Park ApS med 8.300 t.kr., Høgh & Rousing Ejendomme A/S med 1.710 t.kr. samt solidarisk efterkaution for Høgh & Rousing Vesterport ApS.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld på 0 t.kr. er givet pant i aktier i associerede virksomheder.

Regnskabsmæssig værdi af kapitalandele i associerede virksomheder 45.258 t.kr.