

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Telefon 89 41 41 41
Telefax 89 41 42 43
www.deloitte.dk

Calibra Invest ApS

Europaplads 13, 3.

8000 Aarhus C

CVR-nr. 29011672

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2017

Dirigent

Navn: Søren Skovbjerg Palmelund

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Calibra Invest ApS
Europaplads 13, 3.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29011672
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Morten Palmelund, Direktør
Petra-Ulrike Trabjerg, Direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Calibra Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30.05.2017

Direktion

Morten Palmelund
Direktør

Petra-Ulrike Trabjerg
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Calibra Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Calibra Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 30.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsbesiddelse, formueanbringelse og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme. Selskabet tabte i sidste regnskabsperiode mere end halvdelen af dets egenkapital. Som følge heraf er der i året indskudt kapital i selskabet, dels som kontantindskud og dels som aportindskud i form af 4 ejendomme. Som følge heraf er selskabets egenkapital pr. 31.12.16 reetableret.

Årets resultat udviser et overskud på 1.681 t.kr. hvilket primært kan henføres til stigende lejeindtægter samt salg af kapitalandelene i Dubai Invest ApS. Selskabets egenkapital pr. 31.12.16 udgør 7.670 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.050.562	622.610
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.039.522	65.799
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(367.140)</u>	<u>(310.205)</u>
Resultat før dagsværdireguleringer og skat		1.722.944	378.204
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>200.161</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		1.923.105	378.204
Skat af årets resultat	2	<u>(242.345)</u>	<u>(84.910)</u>
Årets resultat		1.680.760	293.294
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.680.760</u>	<u>293.294</u>
		1.680.760	293.294

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		35.359.235	11.425.721
Materielle anlægsaktiver	3	35.359.235	11.425.721
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver	4	0	0
Anlægsaktiver		35.359.235	11.425.721
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	8.125
Andre tilgodehavender		94.615	0
Tilgodehavender		94.615	8.125
Likvide beholdninger		1.387.001	0
Omsætningsaktiver		1.481.616	8.125
Aktiver		36.840.851	11.433.846

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		2.460.722	125.000
Overført overskud eller underskud		5.209.255	(3.466.058)
Egenkapital		7.669.977	(3.341.058)
Udskudt skat		490.467	248.122
Hensættelser vedrørende associerede virksomheder		0	1.039.520
Hensatte forpligtelser		490.467	1.287.642
Gæld til realkreditinstitutter		5.734.916	6.027.000
Bankgæld		0	4.414.000
Deposita		337.205	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.271.191	0
Gæld til associerede virksomheder		297.326	0
Anden gæld		334.371	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	12.975.009	10.441.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.436.094	0
Bankgæld		8.662.347	425.537
Modtagne forudbetalinger fra kunder		57.676	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		95.895	132.581
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.289.327	0
Gæld til associerede virksomheder		0	2.397.334
Anden gæld		164.059	90.810
Kortfristede gældsforpligtelser		15.705.398	3.046.262
Gældsforpligtelser		28.680.407	13.487.262
Passiver		36.840.851	11.433.846
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(3.466.058)	(3.341.058)
Kapitalforhøjelse	2.335.722	6.994.553	9.330.275
Årets resultat	0	1.680.760	1.680.760
Egenkapital ultimo	2.460.722	5.209.255	7.669.977

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	47.054	0
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	2.076	0
Renteomkostninger i øvrigt	318.010	310.205
	367.140	310.205
	2016	2015
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	242.345	84.910
	242.345	84.910
		Investe- rings- ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		11.425.721
Tilgange		23.733.353
Kostpris ultimo		35.159.074
Årets dagsværdireguleringer		200.161
Dagsværdireguleringer ultimo		200.161
Regnskabsmæssig værdi ultimo		35.359.235

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Selskabets investeringsejendomme består af både erhverv og bolig.

Ejendommene er placeret i Jylland. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 7,11% pr. 31.12.2016 mod 6% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.323 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 2.675 t.kr.

Den faktiske leje pr. m² for ejendommen udgør 703 kr. mod 940 kr. sidste år. Størrelsen på ejendommene udgør 4.004 m². Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommene. Selskabet har indgået en lejekontrakter med lejer, som er uopsigelig af lejer frem til 2018-2025.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	125.000
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	<u>(125.000)</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>
Opskrivninger primo	3.006.340
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	<u>(3.006.340)</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Nedskrivninger primo	(3.131.340)
Afgang ved virksomhedssalg o.l.	<u>3.131.340</u>
Nedskrivninger ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>

	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2016 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	292.084	5.734.916	3.391.168
Deposita	0	337.205	337.205
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.080.221	6.271.191	1.670.143
Gæld til associerede virksomheder	30.019	297.326	169.466
Anden gæld	<u>33.770</u>	<u>334.371</u>	<u>190.533</u>
	<u>1.436.094</u>	<u>12.975.009</u>	<u>5.758.515</u>

Anden gæld indeholder gæld til selskaber optaget i forbindelse med køb af 4 ejendomme i året. Begge selskaber ejer andele i Bodotex ApS som ejer andele i Calibra Invest ApS.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Rescale Capital ApS, som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2016 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. oktober 2016 ligeledes for eventuelle forplig-

Noter

telser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets ejendom i Nørre Nebel.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.16 12.626 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 4.000 t.kr. i ovenstående investeringsejendomme.

Der er afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution for bankgælden i selskabets tidligere dattervirksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Dog med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration og vedligeholdelse af selskabets ejendomme.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, bankgæld og realkreditgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelse vedrørende kapitalandele i tillknyttede virksomheder som følge af negativ egenkapital.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.