

**Retro Invest ApS
Søndergade 2, 1.
8000 Aarhus C**

CVR-nr: 30 82 80 11

**ÅRSRAPPORT
1. juli 2015 - 30. juni 2016**

(9. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9. september 2016



Dirigent, Karl-John Stranddorf

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	7
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Retro Invest ApS.

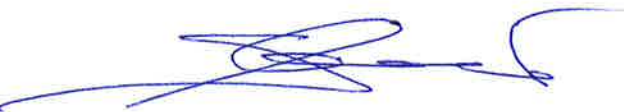
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 9. september 2016

Direktion



Karl-John Stranddorf



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af Retro Invest ApS Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Retro Invest ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 9. september 2016

RevisorHuset
godkendte revisorer a/s
CVR-nr. 26593093

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Gert Andersen'.

Gert Andersen
registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Retro Invest ApS Søndergade 2, 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 30 82 80 11
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Per Hartwig Karl-Johan Stranddorf
Pengeinstitut	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
	Nykredit Bank Domkirkepladsen 1 8000 Aarhus C
Revisor	RevisorHuset godkendte revisorer a/s Ravnsøvej 52 8240 Risskov

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Retro Invest ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings-ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Finansielle anlægsaktiver**Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets 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.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Andre værdipapirer

Pantebrevsbeholdning måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grund-

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

lag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

RESULTATOPGØRELSE
 1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

	2015/16	2014/15
BRUTTORESULTAT	359.539	182.389
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-10.158	-329.887
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	158.911	455.780
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-71.989	69.711
Andre finansielle indtægter	1.749.524	2.686.998
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.466	-10.472
Op- og nedskrivning af finansielle anlægs- og omsætningsaktiver	4.457	35.531
Andre finansielle omkostninger	-1.425.768	-1.392.852
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	766.982	1.697.198
2 Skat af årets resultat	-150.245	-445.490
ÅRETS RESULTAT	616.737	1.251.708
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	225.000	225.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-917.578	516.036
Overført resultat	1.309.315	510.672
DISPONERET I ALT	616.737	1.251.708

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
 AKTIVER

	2016	2015
3 Investeringsejendomme	7.768.000	7.823.000
Materielle anlægsaktiver	7.768.000	7.823.000
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	616.667	1.462.256
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	118.266	190.255
Andre værdipapirer og kapitalandele	17.289.583	14.653.503
Finansielle anlægsaktiver	18.024.516	16.306.014
ANLÆGSAKTIVER	25.792.516	24.129.014
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	103.100	100.100
Andre tilgodehavender	800.190	544.496
Periodeafgrænsningsposter	0	4.702
Tilgodehavender	903.290	649.298
Likvide beholdninger	365.229	112.523
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.268.519	761.821
AKTIVER	27.061.035	24.890.835

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	609.927	1.527.505
Overført resultat	4.662.742	3.353.426
Forslag til udbytte for regnskabsåret	225.000	225.000
6 EGENKAPITAL	5.622.669	5.230.931
Prioritetsgæld	0	2.949.554
Kreditinstitutter	20.553.464	14.412.710
Deposita	113.540	103.500
Selskabsskat	150.245	445.490
7 Langfristede gældsforpligtelser	20.817.249	17.911.254
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	75.000	225.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.500	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.231	295.805
Selskabsskat	445.490	723.142
Anden gæld	68.896	479.703
Kortfristede gældsforpligtelser	621.117	1.748.650
GÆLDSFORPLIGTELSE	21.438.366	19.659.904
PASSIVER	27.061.035	24.890.835
8 Eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015/16	2014/15
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabet beskæftiger sig med køb, salg, udlejning og administration af fast ejendom samt investering i værdipapirer, herunder pantebreve og dermed beslægtet virksomhed.		
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	150.245	445.490
Skat af årets resultat i alt	<u>150.245</u>	<u>445.490</u>
		Investeringsejendomme
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo		7.112.959
Tilgang i årets løb		20.000
Tilbageførsel af værdireguleringer på årets afgang		-106.520
Kostpris 30. juni 2016		<u>7.026.439</u>
Værdiregulering, primo		710.041
Tilbageførsel af værdireguleringer på årets afgang		31.520
Opskrivninger 30. juni 2016		<u>741.561</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u><u>7.768.000</u></u>

NOTER

	2016	2015
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	5	5
Tilgang i årets løb	500	2
Tilbageførsel af værdireguleringer på årets afgang	-500	-2
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2016	5	5
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo	1.462.251	1.011.469
Årets resultatandele	154.411	450.782
Udloddet udbytte	-1.000.000	0
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 30. juni 2016	616.662	1.462.251
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	616.667	1.462.256
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel
Valo Invest ApS, Aarhus	100 %

5 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris, primo	125.001	125.001
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2016	125.001	125.001
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo	65.254	-4.457
Årets resultatandele	-71.989	69.711
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 30. juni 2016	-6.735	65.254
	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	118.266	190.255
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel
Phønix Invest A/S, Aarhus	20 %
OWF Invest ApS, Aarhus	25 %

NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
6 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.527.505	0	-917.578	609.927
Overført resultat	3.353.427	0	1.309.315	4.662.742
Forslag til udbytte for regnskabsåret	225.000	-225.000	225.000	225.000
	<u>5.230.932</u>	<u>-225.000</u>	<u>616.737</u>	<u>5.622.669</u>

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	75.000	75.000	75.000	0
Kreditinstitutter	20.553.464	20.553.464	0	0
Deposita	113.540	113.540	0	0
Selskabsskat	150.245	150.245	0	0
	<u>20.892.249</u>	<u>20.892.249</u>	<u>75.000</u>	<u>0</u>

2016

2015

8 Eventualposter mv.

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret pantebreve med en regnskabsmæssig værdi på 17.290 t.kr. samt ejerpantebreve i grunde og bygninger.

