

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

Rescale ApS
Europaplads 16, 3.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 32146678

**Årsrapport 01.07.2016 -
31.12.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.06.2017

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

Rescale ApS
Europaplads 16, 3.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 32146678
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 01.07.2016 - 31.12.2016

Direktion

Morten Palmelund, direktør
Søren Skovbjerg Palmelund, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 01.07.2016 - 31.12.2016 for Rescale 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 perioden 01.07.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14.06.2017

Direktion

Morten Palmelund
direktør

Søren Skovbjerg Palmelund
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Rescale ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rescale ApS for perioden 01.07.2016 - 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 perioden 01.07.2016 - 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

Den uafhængige revisors erklæringer

vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 14.06.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jacob Nørmark

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i køb, salg, udlejning og udvikling af erhvervsjendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 4.452 t.kr, hvilket af ledelsen anses for værende utilfredsstillende.

Ledelsen forventer positive resultater de kommende år.

Selskabet har valgt at omlægge regnskabsår, hvorfor dette regnskab kun vedrører perioden 01.07.2016 til 31.12.2016.

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 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Bruttotab		(1.944.538)	569.659
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.260.831
Personaleomkostninger	1	<u>(306.382)</u>	<u>(694.710)</u>
Driftsresultat		(2.250.920)	2.135.780
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(1.877.358)	(15.641)
Andre finansielle indtægter	2	49.723	43.156
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(2.417)</u>	<u>(93.610)</u>
Resultat før skat		(4.080.972)	2.069.685
Skat af årets resultat	4	<u>(371.000)</u>	<u>(101.195)</u>
Årets resultat		(4.451.972)	1.968.490
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	(1.069.770)
Overført resultat		<u>(4.451.972)</u>	<u>3.038.260</u>
		(4.451.972)	1.968.490

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015/16 kr.</u>
Investeringsejendomme		6.565.764	24.440.864
Materielle anlægsaktiver	5	6.565.764	24.440.864
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.500.174	98.225
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.032.952	0
Finansielle anlægsaktiver	6	9.533.126	98.225
Anlægsaktiver		16.098.890	24.539.089
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.369.679	1.215.281
Udskudt skat		0	371.000
Andre tilgodehavender		336.698	309.961
Periodeafgrænsningsposter		33.359	29.475
Tilgodehavender		5.739.736	1.925.717
Likvide beholdninger		1.501.227	1.403.606
Omsætningsaktiver		7.240.963	3.329.323
Aktiver		23.339.853	27.868.412

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		21.767.279	26.219.251
Egenkapital		21.892.279	26.344.251
Skyldig selskabsskat		0	619.695
Langfristede gældsforpligtelser		0	619.695
Leverandører af varer og tjenesteydelser		297.815	128.727
Gæld til tilknyttede virksomheder		109.870	125.172
Gæld til associerede virksomheder		242.436	0
Skyldig selskabsskat		619.695	138.942
Anden gæld		177.758	511.625
Kortfristede gældsforpligtelser		1.447.574	904.466
Gældsforpligtelser		1.447.574	1.524.161
Passiver		23.339.853	27.868.412
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	26.219.251	26.344.251
Årets resultat	0	(4.451.972)	(4.451.972)
Egenkapital ultimo	125.000	21.767.279	21.892.279

Noter

	2016	2015/16
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	248.999	602.033
Pensioner	515	4.942
Andre omkostninger til social sikring	46.983	83.996
Andre personaleomkostninger	9.885	3.739
	306.382	694.710
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1
	2016	2015/16
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	47.079	43.153
Renteindtægter i øvrigt	2.644	3
	49.723	43.156
	2016	2015/16
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.569	33.006
Renteomkostninger i øvrigt	848	60.604
	2.417	93.610
	2016	2015/16
	kr.	kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	0	619.695
Ændring af udskudt skat	371.000	(518.500)
	371.000	101.195

Noter

	Investe- rings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	22.180.033
Afgange	<u>(15.080.033)</u>
Kostpris ultimo	<u>7.100.000</u>
Dagsværdireguleringer primo	2.260.831
Tilbageførsel ved afgang	<u>(2.795.067)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(534.236)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.565.764</u>

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

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 7,35% pr. 31.12.2016. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 316 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 363 t.kr.

Den faktiske leje pr m² for ejendommen udgør 580 kr. Størrelsen på ejendommen udgør 742 m². Der har i regnskabsåret været tomgang i ejendommen.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Tilgode- havender hos tilknyttede virk- somheder kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	125.000	0
Tilgange	8.365.854	3.627.053
Afgange	<u>(125.000)</u>	<u>(594.101)</u>
Kostpris ultimo	<u>8.365.854</u>	<u>3.032.952</u>
Opskrivninger primo	(26.775)	0
Afskrivninger på goodwill	(3.007.437)	0
Andel af årets resultat	1.130.079	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	11.547	0
Andre reguleringer	131	0
Tilbageførsel ved afgange	<u>26.775</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo	<u>(1.865.680)</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.500.174</u>	<u>3.032.952</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Rescale Capital ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af selskabets indestående i Handelsbanken er 1.000 t.kr placeret på en deponeringskonto.

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 er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet har omlagt regnskabsår, hvorfor dette årsregnskab kun vedrører perioden 01.07.2016 til 31.12.2016.

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger og kontorholdsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

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 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 ejendommens 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

Anvendt regnskabspraksis

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 modervirksomheden efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives over den forventede brugstid, som er 10 år, men kan i visse tilfælde udgøre op til 20 år for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil, hvis den længere afskrivningsperiode vurderes bedre at afspejle nytten af de pågældende ressourcer.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.