

PENTAS INVEST AARHUS ApS

Granbakken 8
7130 Juelsminde

Årsrapport
1. juli 2020 - 30. juni 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

19/11/2021

Tommy Larsen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	PENTAS INVEST AARHUS ApS Granbakken 8 7130 Juelsminde CVR-nr: 21238007 Regnskabsår: 01/07/2020 - 30/06/2021
Revisor	COMPLET REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB Ørholmvej 59 2800 Kgs. Lyngby DK Danmark CVR-nr: 30077288 P-enhed: 1012808573

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2020 - 30. juni 2021 for PENTAS INVEST AARHUS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18/11/2021

Direktion

Søren Vilhelm Sandvej Boje

Bestyrelse

Tommy Karl Larsen

Søren Vilhelm Sandvej Boje

Hans Vinstrup Henriksen

Kjeld Nørgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i PENTAS INVEST AARHUS ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for PENTAS INVEST AARHUS ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 regnskabet

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 regnskabet

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. 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. 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.

Kgs. Lyngby, 18/11/2021

Glennie Ella Pedersen Christensen , mne26873
Registreret revisor
COMPLET REVISION REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 30077288

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har i årets løb overtaget de sidste 25% af en ejendom, således at denne nu ejes 100%, hvilket har påvirket både aktiver og passiver.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Der er til valgt elementer fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

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 gevinster, tab og risici, 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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Bruttofortjenesten

Nettoomsætning består af huslejer, og indregnes i resultatopgørelsen for den periode som lejen vedrører. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms. De direkte omkostninger omfatter udgifter til drift af de enkelte ejendomme for regnskabsåret, incl. afskrivninger på ejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger.

Skat

I resultatopgørelsen indregnes den skat, som kan henføres til årets regnskabsmæssige resultat – uanset tidspunktet for skatternes betaling samt eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter.

Udskudte skatteforpligtelser er således udtryk for, at der ved opgørelsen af den skattepligtige indkomst er foretaget skattemæssige afskrivninger og nedskrivninger, der afviger fra de regnskabsmæssige, samt at der i årsrapporterne er foretaget regnskabsmæssige reservationer, der først får skattemæssig virkning på et senere tidspunkt.

Udskudte skatteforpligtelser svarer til den skat, som efter gældende skattesats vil udløses, såfremt virksomhedens aktiver realiseres til regnskabsmæssig værdi, og skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

Betalt acontoskat er fratrukket i skyldig selskabsskat ved årets udgang.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi og grundværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg m.v. opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

kapitalandele i associerede virksomheder, som består af andele i 3 I/S'er, er medtaget til kostpris med tillæg/fradrag af virksomhedernes resultater.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Deposita

Deposita optages til det af lejerne indbetalte beløb.

Resultatopgørelse 1. jul. 2020 - 30. jun. 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		831.988	453.350
Administrationsomkostninger		-1.616	-2.114
Resultat af ordinær primær drift		830.372	451.236
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		119.422	297.828
Øvrige finansielle omkostninger		-196.317	-152.351
Ordinært resultat før skat		753.477	596.713
Skat af årets resultat		-181.918	-126.272
Andre skatter		0	-4.644
Årets resultat		571.559	465.797
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		571.559	465.797
I alt		571.559	465.797

Balance 30. juni 2021

Aktiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		16.082.962	7.640.956
Materielle anlægsaktiver i alt		16.082.962	7.640.956
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.995.140	6.590.130
Finansielle anlægsaktiver i alt		1.995.140	6.590.130
Anlægsaktiver i alt		18.078.102	14.231.086
Andre tilgodehavender		4.332	44
Periodeafgrænsningsposter		0	15.637
Tilgodehavender i alt		4.332	15.681
Omsætningsaktiver i alt		4.332	15.681
AKTIVER I ALT		18.082.434	14.246.767

Balance 30. juni 2021

Passiver

	Note	2020/21	2019/20
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		6.648.283	6.076.724
Egenkapital i alt		6.773.283	6.201.724
Hensættelse til udskudt skat		589.644	598.026
Hensatte forpligtelser i alt		589.644	598.026
Gæld til realkreditinstitutter		4.754.385	2.972.342
Skyldig selskabsskat		159.300	110.960
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.900.000	2.900.000
Deposita		289.834	229.834
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	8.103.519	6.213.136
Gæld til realkreditinstitutter		550.000	176.000
Gæld til banker		1.514.211	908.960
Skyldig selskabsskat		85.960	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		342.742	103.006
Periodeafgrænsningsposter		123.075	45.915
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.615.988	1.233.881
Gældsforpligtelser i alt		10.719.507	7.447.017
PASSIVER I ALT		18.082.434	14.246.767

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	5.304.385	550.000	4.754.385	2.531.555
Selskabsskat	245.260	85.960	159.300	0
Anden gæld	2.900.000	0	2.900.000	2.900.000
Deposita	289.834	0	289.834	289.834
	8.739.479	635.960	8.103.519	5.721.389

2. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabets formål er investering i fast ejendom og værdipapirer.

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Kapitalandele i associerede virksomheder består af 2 I/S andele, hvor der er fuld hæftelse overfor virksomhedernes gæld. Hæftelsen kan specificeres således:

I/S 1: realkreditlån på kr. 1.022.000 med pant i fast ejendom, bogført til kr. 1.650.000

I/S 2: realkreditlån på kr. 9.682.914 med pant i fast ejendom, bogført til kr. 13.704.961

Ledelsen anser ikke at der er risiko i ovenstående hæftelse.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld kr. 1.514.211 er der stillet følgende sikkerheder:

- Ejerpantebrev nom. kr. 1.200.000 i ejendom med bogført værdi på kr. 6.437.577.
- Ejerpantebrev nom. kr. 1.100.000 i ejendom med bogført værdi på kr. 8.492.751.
- Kaution af 3. mand

Herudover er der stillet sædvanlig pant til sikkerhed for prioritetsgæld

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Udeladt

Nærtstående parter

Selskabet har i årets løb ikke haft transaktioner med nærtstående parter.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2020/21

0