

**AA Holding af 1.1.1989 ApS**

**Theresavej 1  
7400 Herning**

**CVR-nr. 13 30 77 09**

**ÅRSRAPPORT**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

den 28/2 2017



Carina Hopff Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning .....	7

### Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse.....	13
Balance .....	14
Noter .....	16

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for AA Holding af 1.1.1989 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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 27/2 2017

### Direktion

  
Carina Hopff Pedersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i AA Holding af 1.1.1989 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for AA Holding af 1.1.1989 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

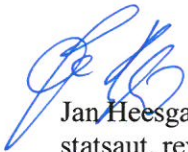
### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herning, den 27/2 2017

### Blicher Revision & Rådgivning

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 78 33 78 18



Jan Heesgaard  
statsaut. revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

AA Holding af 1.1.1989 ApS  
Theresavej 1  
7400 Herning

Telefon: 97 12 46 11

CVR-nr.: 13 30 77 09

Stiftet: 20. marts 1989

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### Direktion

Carna Hopff Pedersen

### Revisor

Blicher Revision & Rådgivning  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østergade 48  
7400 Herning

statsaut. revisor Jan Heesgaard  
revisor Ole Ravn Callesen

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at investere i erhvervsejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi. Den anvendte model er nærmere beskrevet under anvendt regnskabspraksis. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for AA Holding af 1.1.1989 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investerings- ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

### Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revisor og juridisk assistance mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### 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. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede



## Anvendt regnskabspraksis

kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 danske koncernforbundne virksomheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år. Afkastprocenter der er anvendt ved målingen ligger i intervallet 6,5 % - 8 %.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen og henlægges som en frivillig reserve på egenkapitalen "reserve for dagsværdi på investeringsaktiver".

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Dattervirksomheder og associerede virksomheder 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. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

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

Koncerngoodwill ved køb af aktier i tilknyttede og associerede virksomheder afskrives over 5 år. Koncernbadwill ved køb af aktier i tilknyttede og associerede virksomheder medtages som en periodeafgrænsningspost (passiver) og indtægtsføres over 5 år.

### Andre værdipapirer og kapitalejendele

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede værdipapirer, der indregnes til fondsbørsens salgsværdi på balancedagen, og aktier i unoterede selskaber, der indregnes til dagsværdi.

### Grunde og bygninger

Varebeholdninger måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealisationsevnen, nedskrives til denne lavere værdi.

### 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, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag 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 nettorealisationsevnen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen og beløbet efter skat henlægges som en frivillig reserve i ”Reserve for dagsværdi for investeringsaktiver” under egenkapitalen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse

### 1. oktober - 30. september

Note	2015/16	2014/15 kr. 1.000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>468.655</b>	<b>1.766</b>
Personaleomkostninger .....	-713.808	-572
Nedskrivninger omsætningsaktiver .....	0	-79
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>-245.153</b>	<b>1.115</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-4.130.230	-2.308
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....	-61.478	-32
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>-4.436.861</b>	<b>-1.225</b>
1 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	3.292.212	4.026
2 Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder .....	235.492	-1.908
Indtægter af andre kapitalandele mv. ....	949.472	-56
Andre finansielle indtægter .....	68.463	11
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	81.434	94
Andre finansielle omkostninger .....	-86.488	-95
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>103.724</b>	<b>847</b>
Skat af årets resultat .....	372.200	105
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>475.924</b>	<b>952</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	674.000	674
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	2.621.681	1.450
Årets henlæggelse til øvrige reserver .....	-152.574	-1.881
Overført resultat .....	-2.667.183	709
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>475.924</b>	<b>952</b>

## Balance 30. september

### AKTIVER

Note	2016	2015 kr. 1.000
Grunde og bygninger .....	15.900.000	24.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>15.900.000</b>	<b>24.000</b>
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	50.517.220	47.225
2 Kapitalandele i associerede virksomheder .....	18.567.960	14.311
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	70.813	229
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	11.925.872	1.776
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>81.081.865</b>	<b>63.541</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>96.981.865</b>	<b>87.541</b>
Grunde og bygninger .....	11.397.525	11.398
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>11.397.525</b>	<b>11.398</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	8.119
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	330.496	325
Andre tilgodehavender .....	4.150.824	58
Udskudt skatteaktiv .....	5.000	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>4.486.320</b>	<b>8.502</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>972.304</b>	<b>3.405</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>16.856.149</b>	<b>23.305</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>113.838.014</b>	<b>110.846</b>

**Balance 30. september**  
**PASSIVER**

Note	2016	2015 kr. 1.000
Virksomhedskapital .....	300.000	300
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	14.289.131	11.667
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	0	152
Overført resultat .....	84.843.865	87.511
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	674.000	674
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>100.106.996</b>	<b>100.304</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	0	644
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>0</b>	<b>644</b>
Prioritetsgæld .....	9.108.807	9.048
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>9.108.807</b>	<b>9.048</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	2.262.000	276
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.606.966	0
Selskabsskat .....	563.300	466
Anden gæld .....	189.945	108
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4.622.211</b>	<b>850</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>13.731.018</b>	<b>9.898</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>113.838.014</b>	<b>110.846</b>
<b>5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2016	2015 kr. 1.000
<b>1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober 2015.....	33.919.750	33.920
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>	<b>33.919.750</b>	<b>33.920</b>
Op- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....	13.305.258	9.279
Årets resultatandele.....	3.292.212	4.026
<b>Op- og nedskrivninger 30. september 2016.....</b>	<b>16.597.470</b>	<b>13.305</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>	<b>50.517.220</b>	<b>47.225</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Dalgas A/S	Herning	100 %
Ejendomsselskabet Dalgas Allé 1-3 A/S	Herning	100 %



## Noter

	2016	2015 kr. 1.000
<b>2 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober 2015.....	8.332.500	8.333
Årets tilgang.....	4.021.500	0
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>	<b>12.354.000</b>	<b>8.333</b>
Op- og nedskrivninger 1. oktober 2015.....	5.978.468	7.886
Årets resultatandele.....	619.691	-1.908
Afskrivning koncerngoodwill.....	-384.199	0
<b>Op- og nedskrivninger 30. september 2016.....</b>	<b>6.213.960</b>	<b>5.978</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>	<b>18.567.960</b>	<b>14.311</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Knudmose Have Boliger ApS	Herning	50%
Pondus I/S	Herning	50%
Industri Invest Herning A/S	Herning	25%
Thriges Terrasser A/S	Herning	20%
Knudmose Have ApS	Herning	50%
Holdsport.dk ApS	Aarhus	25,23%

Koncerngoodwill ved køb af kapitalandele udgør kr. 3.088.827.

## Noter

	1/10 2015	Netto bevægelser	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdis- ponering	30/9 2016
<b>3 Egenkapital</b>					
Virksomhedskapital .....	300.000	0	0	0	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	11.667.450	0	0	2.621.681	14.289.131
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver .....	152.574	0	0	-152.574	0
Overført resultat.....	87.511.048	0	0	-2.667.183	84.843.865
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	674.000	0	-674.000	674.000	674.000
	<b>100.305.072</b>	<b>0</b>	<b>-674.000</b>	<b>475.924</b>	<b>100.106.996</b>
				<b>Restgæld 30/9 2016</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>					
Prioritetsgæld .....				9.041.000	6.595.000
				<b>9.041.000</b>	<b>6.595.000</b>

## Noter

### 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Pensions- og garantiforpligtigelse andrager kr. 0

Der er afgivet begrænset selvskyldnerkaution på 50% af Knudmose Have ApS' mellemværende med pengeinstitut.

A.A. Holding af 1.1. 1989 ApS kautioner for det tilknyttede selskab, Ejendomsselskabet Dalgas A/S' gæld til kreditinstitut. Dagsværdien af gælden andrager pr. statusdagen i alt ca. kr. 52.071.000.

AA Holding af 1.1. 1989 ApS deltager som interessent i Pondus I/S med ideel ejerandel 50%. Interessentskabet har til formål at eje og på erhvervsmæssig basis at udleje erhvervsejendomme.

AA Holding af 1.1. 1989 ApS hæfter direkte og solidarisk for interessentskabets gæld og øvrige forpligtelser. Den samlede gæld andrager kr. 26.288.000.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for CLP Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Den anførte prioritetsgæld på kr. 9.108.807 er tinglyst med sikkerhed i en af selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 10.800.000.

Til sikkerhed for ejerforeninger er vedtægter tinglyst pantstiftende med i alt kr. 15.000.