

AE Partner Real Estate ApS

Eilemosen 7, 8680 Ry

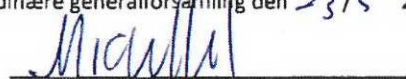
CVR-nr. 18 85 15 71

Årsrapport for 2016

21. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 23/5 2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Beretning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11
Regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for AE Partner Real Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 22. maj 2017



Claus Ravn

Direktionen



Michael Holm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AE Partner Real Estate ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AE Partner Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 virksomheden 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 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.

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 årsregnskabet

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af lovgivningens bestemmelser om sikkerhedsstillelse overfor kapitalejer

Selskabet har haft stillet sine kapitalandele i associerede virksomheder til sikkerhed for kapitalejernes gæld til deres pengeinstitut. Sikkerhedsstillelsen er i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Sikkerhedsstillelsen er ophørt i 2016 i forbindelse med salg af kapitalandelene.

Randers, den 22. maj 2017

National Revision

Registrerede Revisorer a/s

CVR-nr. 25 63 58 68

Niels Jørgen Skjødt
Registeret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

AE Partner Real Estate ApS
Ellemosen 7
8680 Ry

Telefon: 31 50 33 00
Hjemmeside: www.aepartner.lv
E-mail: mail@aepartner.lv

CVR-nr.: 18 85 15 71
Stiftet: 1. oktober 1995
Hjemstedskommune: Skanderborg
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Direktionen

Claus Ravn
Michael Holm

Revision

National Revision
Registrerede Revisorer a/s
Haraldsvej 60
8960 Randers

Pengeinstitut

Nordea
Vestergade 13
8600 Silkeborg

Advokat

TVC Advokatfirma
Søren Frichs Vej 42A
8230 Åbyhøj

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består primært af ejendomsudlejning samt administration for koncernen.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i 2016 afhændet dets kapitalandele i associerede virksomheder, hvorved der blev opnået en positiv gevinst ved salget. I forbindelse hermed blev der udloddet 8,4 mio. DKK i ekstraordinært udbytte.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatet forventes at blive noget lavere for 2017, idet der ikke vil være indtægter af kapitalandele.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Bruttofortjeneste	960.498	623.636
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-341.704	-396.613
Resultat af primær drift	618.794	227.023
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	559.169	1.956.466
Finansielle indtægter	157.733	189.196
Andre finansielle omkostninger	-100.482	-124.598
Resultat før skat	1.235.214	2.248.087
Skat af årets resultat	-148.730	-65.257
Årets resultat	1.086.484	2.182.830
Der foreslås fordelt således:		
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen	8.400.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	1.956.466
Overført resultat	-7.313.516	226.364
	1.086.484	2.182.830

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Grunde og bygninger	2.851.736	3.125.883
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	28.714	91.716
Materielle anlægsaktiver	2.880.450	3.217.599
Kapitalandele i associerede virksomheder	0	7.669.161
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	871.000	0
Tilgodehavender associerede virksomheder	0	871.000
Finansielle anlægsaktiver	871.000	8.540.161
Anlægsaktiver	3.751.450	11.757.760
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.849.722	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	0	1.776.271
Udskudte skatteaktiver	0	21.948
Andre tilgodehavender	43.750	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0
Tilgodehavender	1.893.472	1.798.219
Likvide beholdninger	29.636	127.807
Omsætningsaktiver	1.923.108	1.926.026
Aktiver	5.674.558	13.683.786

Balance pr. 31. december

Passiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	7.627.888
Overført resultat	1.238.140	923.768
Egenkapital	1.738.140	9.051.656
Hensættelse til udskudt skat	126.782	0
Hensatte forpligtelser	126.782	0
Gæld til kreditinstitutter	3.048.918	3.305.000
Langfristede gældsforpligtelser	3.048.918	3.305.000
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	258.000	257.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.093	929.029
Gæld til tilknyttede virksomheder	162.677	0
Gæld til associerede virksomheder	139.648	0
Anden gæld	150.300	141.101
Kortfristede gældsforpligtelser	760.718	1.327.130
Gældsforpligtelser	3.809.636	4.632.130
Passiver	5.674.558	13.683.786
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	
Eventualforpligtelser	8	

Noter til årsrapporten

	2016	2015
	DKK	DKK
1 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	156.961	163.437
Andre finansielle indtægter	772	25.759
	<u>157.733</u>	<u>189.196</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0
Regulering af udskudt skat	148.730	65.257
	<u>148.730</u>	<u>65.257</u>
3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavende hos medlemmer af direktionen:		
Saldo pr. 1. januar	0	150.000
Indbetalt i årets løb	0	-175.759
Rente i henhold til gældende lovgivning	0	25.759
Saldo pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Beløbet er indfriet pr. 10. december 2015		

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	500.000	7.627.888	923.768	0	9.051.656
Ekstraordinært udbytte		0	-8.400.000	8.400.000	0
Betalt ekstraordinært udbytte		0	0	-8.400.000	-8.400.000
Opløsning tidligere års opskrivning		-7.627.888	7.627.888	0	-0
Årets resultat	0	0	1.086.484	0	1.086.484
Egenkapital pr. 31. december	500.000	0	1.238.140	0	1.738.140

5 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og skattemæssigt underskud .

6 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 1.955.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.541.233, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 2.851.736.

Selskabet har udstedet ejerpantebreve på DKK 3.050.000, der givet pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for ovenstående gæld til Nordea.

Noter til årsrapporten

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor SIA AE Partner og AE Partner Holding A/S' gæld til Nordea.

Operationel leasingforpligtelser udgør i 2017 i alt DKK 30.000 i 8 måneder.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for AE Partner Real Estate ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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 finansiell 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 finansiell post.

Regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingkontrakter mv.

Resultatet af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året og fortjeneste ved salg under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter og valutakursreguleringer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 - 30 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10 år	0%

Grunde afskrives ikke.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Tilgodehavender hos associerede virksomheder måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. 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 fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.