

AE Partner Real Estate ApS

Ellemosen 7, 8680 Ry

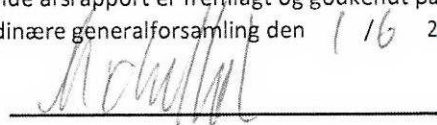
CVR-nr. 18 85 15 71

Årsrapport for 2015

20. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsepåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 1. juni 2016

Direktionen



Claus Ravn



Michael Holm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i AE Partner Real Estate ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AE Partner Real Estate ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har stillet sine kapitalandele i associerede virksomheder til sikekrhed 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 forbindelse med salg af kapitalandelene i 2016.

Selskabet har i strid med selskabsloven § 210, stk. 1, ydet et lån til en af selskabets kapitalejere, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor. Lånet er indfriet den 10. december 2015.

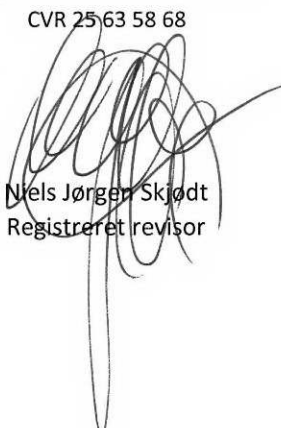
Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen til årsregnskabet uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor vurdering er informationerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers, den 1. juni 2016

National Revision
Registrerede Revisorer a/s
CVR 25 63 58 68



Nils Jørgen Skjødt
Registreret 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	Advokatfirmaet Tommy V. Christiansen Søren Frichs Vej 42A 8230 Åbyhøj

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består primært af ejendomsudlejning samt administration for koncernen.

Usædvanlige forhold

Viderefaktureringer klassificeres fremadrettet som nettoomsætning efter dette er blevet selskabets hovedaktivitet, og indregnes derfor ikke længere under andre eksterne omkostninger. Ledelsen har valgt dette skift af regnskabspraksis for at opnå et mere retvissende billede. Årets resultat, aktiver og egenkapital er uændret som følge heraf. Det er foretaget ændringer i sammenligningstallene.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har afhændet dets kapitalandele i associerede virksomheder, hvilket har medført en regnskabsmæssig gevinst i 2016. Den regnskabsmæssige indvirkning heraf er foretaget i 2016. Efterfølgende har selskabet udloddet ekstraordinært udbytte for 2016 på TDKK 8.400.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		623.636	661.024
Personaleomkostninger	1	0	-46.082
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-396.613	-412.710
Resultat af primær drift		227.023	202.232
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.956.466	1.055.764
Finansielle indtægter	2	189.196	686.952
Andre finansielle omkostninger		-124.598	-788.943
Resultat før skat		2.248.087	1.156.005
Skat af årets resultat	3	-65.257	-34.272
Årets resultat		2.182.830	1.121.733
Der foreslås fordelt således:			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.956.466	1.043.356
Overført resultat		226.364	78.377
		2.182.830	1.121.733

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2015	2014
Note	DKK	DKK
Grunde og bygninger	3.125.883	3.400.030
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	91.716	214.182
Materielle anlægsaktiver	3.217.599	3.614.212
Kapitalandele i associerede virksomheder	7.669.161	5.698.228
Tilgodehavender associerede virksomheder	871.000	0
Finansielle anlægsaktiver	8.540.161	5.698.228
Anlægsaktiver	11.757.760	9.312.440
Råvarer og hjælpematerialer	0	213.187
Varebeholdninger	0	213.187
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	10.237.233
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	1.776.271	31.250
Udsudte skatteaktiver	21.948	87.205
Andre tilgodehavender	0	50.488
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	150.000
Tilgodehavender	1.798.219	10.556.176
Likvide beholdninger	127.807	0
Omsætningsaktiver	1.926.026	10.769.363
Aktiver	13.683.786	20.081.803

Balance pr. 31. december

Passiver

	2015	2014
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	500.000	500.000
Reserver for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	7.627.888	5.656.955
Overført resultat	923.768	697.404
Egenkapital	9.051.656	6.854.359
Kreditinstitutter i øvrigt	3.305.000	2.727.872
Langfristede gældsforpligtelser	3.305.000	2.727.872
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	257.000	185.000
Kreditinstitutter	0	10.137.871
Leverandører af varer og tjenesteydelser	929.029	65.543
Anden gæld	141.101	111.158
Kortfristede gældsforpligtelser	1.327.130	10.499.572
Gældsforpligtelser	4.632.130	13.227.444
Passiver	13.683.786	20.081.803
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9	
Eventualforpligtelser	10	

Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK				
1 Personaleomkostninger						
Pensioner	0	49.916				
Øvrige personaleomkostninger	0	32.628				
	<u>0</u>	<u>82.544</u>				
2 Finansielle indtægter						
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	163.437	678.357				
Andre finansielle indtægter	25.759	8.595				
	<u>189.196</u>	<u>686.952</u>				
3 Skat af årets resultat						
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0				
Regulering af udskudt skat	65.257	34.272				
	<u>65.257</u>	<u>34.272</u>				
4 Finansielle anlægsaktiver						
	Virksomhed	Hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel	Egenkapital- andel
	SIA AE Partner Ltd.	Liepaja, Letland	38.345.803	9.784.352	20%	7.669.161
5 Udskudte skatteaktiver						
Udskudt skatteaktiv vedrører anlægsaktiver og skattemæssigt underskud .						
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse						
Tilgodehavende hos medlemmer af direktionen:						
Saldo pr. 1. januar	150.000	0				
Udbetalt i årets løb	0	150.000				
Indbetalt i årets løb	-175.759	0				
Rente i henhold til gældende lovgivning	25.759	0				
Saldo pr. 31. december	<u>0</u>	<u>150.000</u>				
Beløbet er indfriet pr. 10. december 2015						

Tilgodehavende hos medlemmer af direktion forrentes med diskontoen tillagt 10% pa. Der er ikke aftalt opsigelsesvarsel og afdragsvilkår, ligesom der ikke er sikkerhedstillelser vedrørende tilgodehavendet.

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Anpartskapital	Reserver for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	500.000	5.656.955	697.404	6.854.359
Kapitalreguleringer i datterselskaber	0	14.467	0	14.467
Årets resultat	0	1.956.466	226.364	2.182.830
Egenkapital pr. 31. december	<u>500.000</u>	<u>7.627.888</u>	<u>923.768</u>	<u>9.051.656</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 2.210.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Nordea, DKK 2.729.833, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 3.125.883.

Selskabet har udstedt ejerpangebrev på DKK 3.050.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for ovenstående gæld til Nordea.

Kapitalandele i associerede virksomheder, er stillet til sikkerhed for kapitalejernes mellemværende med Nordea. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december af kapitalandelene udgør DKK 7.669.161.

Noter til årsrapporten

10 Eventualforpligtelser

Operationel leasingforpligtelser udgør DKK 74.000 årlig i 2 år.

Forfalder i 2016 DKK 44.000

Forfalder i 2017 DKK 30.000

Regnskabspraksis

Årsrapporten for AE Partner Real Estate ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Ændringer i regnskabspraksis

Regnskabspraksis er ændret for at give et mere retvisende billede.

- Viderefaktureringer vedrørende materielle anlægsaktiver klassificeres fremadrettet som nettoomsætning efter dette er blevet selskabets hovedaktivitet, og indregnes derfor ikke længere under andre eksterne omkostninger.

Den beløbsmæssige effekt på årets resultat, aktiver samt egenkapital er DKK 0.

Der er foretaget beløbsmæssig tilpasning af sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte ændringer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere 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.

Regnskabspraksis

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.

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 eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

Resultatet af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

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.

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.

Regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyn til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

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.

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 og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Finansielle gældsforpligtelser

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