

AE Partner Real Estate ApS

Ellemosen 7
8680 Ry
CVR-nr. 18851571

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.06.2018

Dirigent

Navn: Michael Holm

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2017	7
Balance pr. 31.12.2017	8
Egenkapitalopgørelse for 2017	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AE Partner Real Estate ApS

Ellemosen 7

8680 Ry

CVR-nr.: 18851571

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Michael Holm, direktør

Claus Ravn, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for AE Partner Real Estate 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ry, den 20.06.2018

Direktion

Michael Holm
direktør

Claus Ravn
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AE Partner Real Estate ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AE Partner Real Estate ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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 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.

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. Fejlinformation 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 regnskabsbrugere 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Silkeborg, den 20.06.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peter Mølkjær

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne24821

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består primært af ejendomsudlejning samt administration for koncernen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 805 t.kr. mod sidste års korrigerede underskud på 763 t.kr. Ledelsen vurderer årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket med 321 t.kr. som følge af aktivering af fremførbare skattemæssige underskud fra tidligere år.

Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 494 t.kr. Det er ledelsens forventning, at egenkapitalen vil blive reetableret via egen drift over de kommende år.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der er i forbindelse med regnskabsaflæggelsen 2017 konstateret fejl som følge af manglende nedskrivning af tilgodehavende.

Forholdene kan henføres til tidligere regnskabsår og er af ledelsen vurderet væsentlige for regnskabsbrugers opfattelse af tidligere aflagte årsregnskaber. Fejlen er derfor korrigeret på egenkapitalen primo, mens sammenligningstallene er tilpasset.

Vi henviser til anvendt regnskabspraksis for en nærmere beskrivelse heraf, samt til egenkapitalopgørelsen for den beløbsmæssige effekt af de korrigerede fejl.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		943.921	960.500
Af- og nedskrivninger		(282.560)	(341.704)
Driftsresultat		661.361	618.796
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	559.169
Andre finansielle indtægter	1	58.091	157.733
Andre finansielle omkostninger	2	(99.939)	(1.950.204)
Resultat før skat		619.513	(614.506)
Skat af årets resultat	3	185.782	(148.730)
Årets resultat		805.295	(763.236)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		805.295	(763.236)
		805.295	(763.236)

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		2.577.589	2.851.736
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		62.188	28.714
Materielle anlægsaktiver	4	2.639.777	2.880.450
Udskudt skat	5	59.000	0
Finansielle anlægsaktiver		59.000	0
Anlægsaktiver		2.698.777	2.880.450
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.098.258	871.000
Andre tilgodehavender		0	43.750
Tilgodehavender		1.098.258	914.750
Likvide beholdninger		49.307	29.636
Omsætningsaktiver		1.147.565	944.386
Aktiver		3.846.342	3.824.836

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		(6.287)	(611.582)
Egenkapital		493.713	(111.582)
Udskudt skat	5	0	126.782
Hensatte forpligtelser		0	126.782
Gæld til realkreditinstitutter		2.144.586	2.351.233
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		619.168	697.685
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.763.754	3.048.918
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	282.000	258.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.378	100.093
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	162.677
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		148.026	139.648
Anden gæld		108.471	100.300
Kortfristede gældsforpligtelser		588.875	760.718
Gældsforpligtelser		3.352.629	3.809.636
Passiver		3.846.342	3.824.836
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.238.140	1.738.140
Rettelse af væsentlige fejl	0	(1.849.722)	(1.849.722)
Korrigeret egenkapital primo	500.000	(611.582)	(111.582)
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(200.000)	(200.000)
Årets resultat	0	805.295	805.295
Egenkapital ultimo	500.000	(6.287)	493.713

Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	57.960	156.961
Renteindtægter i øvrigt	131	772
	58.091	157.733
	2017	2016
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	1.849.722
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	8.378	0
Renteomkostninger i øvrigt	91.561	100.482
	99.939	1.950.204
	2017	2016
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	140.038	0
Ændring af udskudt skat	(4.038)	148.730
Regulering vedrørende tidligere år	(321.782)	0
	(185.782)	148.730
		Andre
		anlæg,
		drifts-
	Grunde og	materiel og
	bygninger	inventar
	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	6.224.627	1.125.243
Tilgange	0	41.887
Kostpris ultimo	6.224.627	1.167.130
Af- og nedskrivninger primo	(3.372.891)	(1.096.529)
Årets afskrivninger	(274.147)	(8.413)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.647.038)	(1.104.942)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.577.589	62.188

Noter

5. Udskudt skat

Udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver, samt fremførbare skattemæssige underskud, og det vurderes, at det udskudte skatteaktiv kan anvendes indenfor en periode på 3 år.

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	207.000	190.000	2.144.586	1.385.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	75.000	68.000	619.168	312.000
	282.000	258.000	2.763.754	1.697.000

7. Eventualforpligtelser

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

Operationelle leasingforpligtelser udgør i 2018 i alt 48 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med moderselskabet som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.145 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 2.578 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på 3.050 t.kr. i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for ovenstående gæld til Nordea.

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, bortset fra nedenstående korrektion af væsentlig fejl. Derudover er enkelte regnskabsposter i balancen reklassificeret, men dette har ikke resultat eller balance effekt.

Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet har i 2017 konstateret væsentlige fejl i tidligere år som følge af manglende nedskrivning af tilgodehavende.

Fejlen kan henføres til tidligere regnskabsår og er som en konsekvens heraf, rettet som væsentlig fejl i tidligere år.

Nedenfor er angivet den beløbsmæssige effekt af den væsentlige fejl i tidligere år:

Væsentlig fejl	kr.
Egenkapital 01.01.2016	651.656
Resultat for 2016	1.086.484
Ændret resultat 2016	(763.236)
Ny egenkapital 01.01.2017	(111.582)

Der er foretaget fuld tilpasning af sammenligninstallene for 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.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter ved udlejning af erhvervsejendomme, samt administration forbundet hermed.

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og amortisering af finansielle forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med det danske moderselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20 - 30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og

Anvendt regnskabspraksis

den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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