




*Ejendommen Torvet 12, Aakirkeby ApS  
Åkirkebyvej 50  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 20993502*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2015 til 31. december 2015*

*(18. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/5 2016

  
Ernst Madsen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Noter.....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Ejendommen Torvet 12, Aakirkeby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

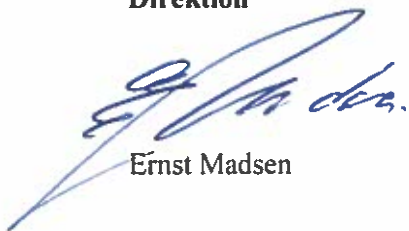
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ronne, den 22 2016

**Direktion**



Ernst Madsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejerne i Ejendommen Torvet 12, Aakirkeby ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendommen Torvet 12, Aakirkeby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

Rønne, den 7/2 2016

Rønne Revision

CVR-nr. 74717810



Anders Korboe

registreret revisor

FSR - danske revisorer



Ole Bonderup

registreret revisor

FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Ejendommen Torvet 12, Aakirkeby ApS Åkirkebyvej 50 3700 Rønne
	Telefon: 56 93 24 65 E-mail: ernst@garant.nu
	CVR-nr.: 20 99 35 02 Stiftet: 23. juni 1998 Hjemsted: Bornholms Regionskommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Ernst Madsen
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Store Torv 12 3700 Rønne
<b>Revisor</b>	Ronne Revision Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
<b>Revisorteam</b>	Anders Kofoed Ole Bonderup

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets forretningsområde er udlejning og administration af ejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

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

Årets resultat udgør t.kr. 35, hvilket anses for utilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 3.099, og en egenkapital på t.kr. 231.

Egenkapitalen er i regnskabsåret forøget med positiv dagsværdiregulering af renteswap på t.kr. 27.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016**

Aktiviteten i 2016 forventes at blive uændret med positivt afkast.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendommen Torvet 12, Aakirkeby ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### Generelt om indregning og måling

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 tilbageforsler 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.

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

#### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### 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 kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger og opskrives til en højere dagsværdi.

Opskrivninger med fradrag af udskudt skat indregnes direkte på reserve for opskrivninger under egenkapitalen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50-100 år

Bygningernes scrapværdi udgør t.kr. 500

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imodegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

#### 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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 fremforselsberettiget 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 nettorealisationseværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015**

	2015	2014 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>205.306</b>	<b>414</b>
Afskrivninger.....	-53.384	-61
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>151.922</b>	<b>353</b>
Andre finansielle indtægter.....	153	1
Andre finansielle omkostninger.....	-77.792	-82
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>74.283</b>	<b>272</b>
I Skat af årets resultat.....	-39.505	-11
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>34.778</b>	<b>261</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	200
Overført resultat.....	34.778	61
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>34.778</b>	<b>261</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015  
AKTIVER

	2015	2014 kr. 1000
2 Grunde og bygninger .....	3.005.439	3.559
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>3.005.439</b>	<b>3.559</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>3.005.439</b>	<b>3.559</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	183
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>183</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>93.546</b>	<b>256</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>93.546</b>	<b>439</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.098.985</b>	<b>3.998</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

## PASSIVER

	2015	2014 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Reserve for opskrivninger.....	0	375
Overført resultat.....	106.480	45
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	0	200
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>231.480</b>	<b>745</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	104.783	225
Andre hensatte forpligtelser.....	43.600	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>148.383</b>	<b>225</b>
Prioritetsgæld.....	2.165.322	2.403
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.165.322</b>	<b>2.403</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	236.837	235
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	54.771	0
Selskabsskat.....	16.540	38
Anden gæld.....	245.652	352
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>553.800</b>	<b>625</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>2.719.122</b>	<b>3.028</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>3.098.985</b>	<b>3.998</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Ejerforhold		

## NOTER

	2015	2014 kr. 1000
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	34.540	38
Regulering af udskudt skat .....	4.965	-27
	<u>39.505</u>	<u>11</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....		4.093.851
Tilgang i årets løb .....		0
Afgang i årets løb.....		0
		<u>4.093.851</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>4.093.851</u>
Opskrivninger, primo.....		500.000
Afgang i årets løb.....		-500.000
		<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2015		<u>0</u>
Af-/nedskrivninger, primo .....		-1.035.028
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....		0
Årets af-/nedskrivninger .....		-53.384
		<u>-1.088.412</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		<u>-1.088.412</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<u><b>3.005.439</b></u>

## NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>					
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger .....	375.000	-375.000	0	0	0
Overført resultat .....	44.620	27.082	0	34.778	106.480
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	200.000	0	-200.000	0	0
	<u>744.620</u>	<u>-347.918</u>	<u>-200.000</u>	<u>34.778</u>	<u>231.480</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	<u>2.637.925</u>	<u>2.402.159</u>	<u>236.837</u>	<u>1.209.954</u>
	<u>2.637.925</u>	<u>2.402.159</u>	<u>236.837</u>	<u>1.209.954</u>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant i selskabets ejendom på t.kr. 3.104. Den bogførte værdi af ejendommen udgjorde pr. 31. december 2015 t.kr. 3.005.

**6 Ejerforhold**

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af anpartskapitalen på kr. 125.000.

BEM Holding ApS, Søndre Allé 41, 3700 Ronne.