



Tlf.: 96 26 38 00
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Birk Centerpark 30
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

AA EJENDOMME 2 APS
VESTERGADE 41, 7400 HERNING
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 27. maj 2016

Steen Zaulich

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AA Ejendomme 2 ApS Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 21 31 46 09 Stiftet: 28. juni 1998 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steen Zaulich Anders Stensig Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Vestjysk Bank Bredgade 4 6960 Hvide Sande
	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for AA Ejendomme 2 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 12. maj 2016

Direktion

Steen Zaulich

Anders Stensig Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i AA Ejendomme 2 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for AA Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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.

Herning, den 12. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve udlejningsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har været fald i lejeindtægten, hvilket skyldes frasalg af Fasanvej, Skjern i 2015.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets udløb er ejendommen Platanvænget, Fårup solgt til regnskabsmæssig værdi.

Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AA Ejendomme 2 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller gæld samt på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som blev indregnet på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For eventuelle afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		954.691	1.616.911
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		279.750	-4.517.750
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		100.809	-734.972
DRIFTSRESULTAT		1.335.250	-3.635.811
Finansielle indtægter.....	1	27.987	21.858
Finansielle omkostninger.....	2	-502.390	-516.252
RESULTAT FØR SKAT		860.847	-4.130.205
Skat af årets resultat.....	3	-93.773	993.463
ÅRETS RESULTAT		767.074	-3.136.742
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		767.074	-3.136.742
I ALT		767.074	-3.136.742

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		23.746.500	28.466.750
Materielle anlægsaktiver.....	4	23.746.500	28.466.750
ANLÆGSAKTIVER.....		23.746.500	28.466.750
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	14.125
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.551.090	669.747
Tilgodehavender.....		3.551.090	683.872
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		13.175	15.725
Værdipapirer.....		13.175	15.725
Likvide beholdninger.....		6.462	347
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.570.727	699.944
AKTIVER.....		27.317.227	29.166.694

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		10.656.769	9.889.695
EGENKAPITAL.....	5	10.781.769	10.014.695
Hensættelse til udskudt skat.....	6	1.481.278	1.272.943
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.481.278	1.272.943
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.934.439	14.877.619
Renteswap.....		848.905	947.881
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	12.783.344	15.825.500
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	553.221	394.148
Gæld til pengeinstitutter.....		1.154.562	1.119.110
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.914	32.754
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		341.926	356.615
Selskabsskat.....		65.518	0
Anden gæld.....		123.695	150.929
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.270.836	2.053.556
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		15.054.180	17.879.056
PASSIVER.....		27.317.227	29.166.694
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	27.869	21.858	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	118	0	
	27.987	21.858	
 Finansielle omkostninger			 2
Tilknyttede virksomheder.....	2.991	13.379	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	499.399	502.873	
	502.390	516.252	
 Skat af årets resultat			 3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	65.518	0	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-7.349	0	
Regulering af udskudt skat.....	127.881	-946.246	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	-92.277	-47.217	
	93.773	-993.463	
 Materielle anlægsaktiver			 4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		32.486.852	
Afgang.....		-6.003.400	
Kostpris 31. december 2015.....		26.483.452	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		-4.020.102	
Opskrivninger solgte aktiver.....		1.003.400	
Årets opskrivninger		279.750	
Opskrivninger 31. december 2015.....		-2.736.952	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		 23.746.500	

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	9.889.695	10.014.695
Forslag til årets resultatdisponering.....		767.074	767.074
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	10.656.769	10.781.769

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2015 kr.	2014 kr.
Anpartskapital		
Anpartskapitalen er fordelt således:		
Anparter, 125 stk. a nom. 1.000 kr.....	125.000	125.000
	125.000	125.000

Hensættelse til udskudt skat

6

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver, låneomkostninger og kreditinstitutter.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskelle
Grunde og bygninger.....	23.746.500	17.008.992	6.737.508
Kreditinstitutter.....	12.483.233	12.487.660	-4.427
	36.229.733	29.496.652	6.733.081
Udskudt skat.....			1.481.278

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	15.271.767	12.487.660	553.221	9.715.179
Renteswap.....	947.881	848.905	0	0
	16.219.648	13.336.565	553.221	9.715.179

Eventualposter mv.

8

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SZ Invest ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****9**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er der pantsat ejerpantebrev i selskabets ejendomme for nom. 1.100 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 12.488 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 23.809 tkr.