

Ejendomsselskabet Ærø A/S
(CVR nr. 26 45 55 61)Vestergade 38
5970 Ærøskøbing**ÅRSRAPPORT 2015**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4/4 2016

Dirigent


Janne Fich Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors erklæringer.....	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance pr. 31. december 2015, aktiver	10
Balance pr. 31. december 2015, passiver	11
Noter.....	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Ærø A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

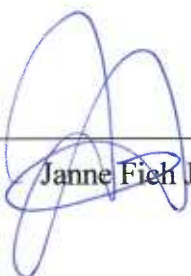
Odense, den 1. marts 2016

Direktion:



Janne Fich Jensen

I bestyrelsen:



Janne Fich Jensen



Ole Fich Jensen



Keld Askær Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ærø A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ærø A/S 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 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.

Odense, den 1. marts 2016

SØBY REVISORER A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr. 19 12 57 42



Palle Søby

Statsautoriseret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Ærø A/S Vestergade 38 5970 Ærøskøbing CVR-nr.: 26 45 55 61 Stiftet: 4. februar 2002 Hjemsted: Ærøskøbing Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Janne Fich Jensen Ole Fich Jensen Keld Askær Sørensen
Direktion	Janne Fich Jensen
Revision	SØBY REVISORER A/S Godkendte Revisorer Landbrugsvej 4 5260 Odense S

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet består af opførelse samt køb og salg af fast ejendom, udlejning og administration af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold:

Ingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling:

Ingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev bedre end som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af at selskabets gæld er omfinansieret i årets løb. Dette har betydet at gælden er reduceret med t.kr. 8.484, som sammen med årets positive resultat fra den ordinære drift har resulteret i en soliditetsgrad på ca. 13 % pr. 31/12 2015.

Med den mindskede gældsbyrde samt et styrket søsterselskab, som er den væsentligste lejer, er forventningerne til det kommende år positive.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ærø A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt udlejningen er fundet sted inden årets udgang og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter som ikke er sædvanlige for den daglige drift og selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger,

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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

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

Bygninger.....	50 år
Driftsmateriel og inventar.....	5 år

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Nettorealisation sværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

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

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 fremførelsesberettiget 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 nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt kommende års skattesats.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2015

<u>Note</u>	<u>2015 i hele kr.</u>	<u>2014 i 1.000 kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE	701.004	729
Afskrivninger	-157.150	-142
1. Andre driftsindtægter	8.483.831	0
2. Andre driftsomkostninger	<u>0</u>	<u>-9.600</u>
DRIFTSRESULTAT	9.027.685	-9.013
3. Finansielle indtægter	30.259	14
4. Finansielle omkostninger	<u>-389.723</u>	<u>-360</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	8.668.221	-9.359
5. Skat af årets resultat	<u>-25.953</u>	<u>-281</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>8.642.268</u></u>	<u><u>-9.640</u></u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING:		
Overført resultat	8.642.268	-9.640
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u><u>8.642.268</u></u>	<u><u>-9.640</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>2015 i hele kr.</u>	<u>2014 i 1.000 kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
6. Materielle anlægsaktiver:		
Grunde og bygninger	<u>7.800.950</u>	<u>7.958</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>7.800.950</u>	<u>7.958</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
Tilgodehavender:		
Udskudte skatteaktiver	0	26
Tilgodehavende tilknyttet virksomhed	588.673	0
Andre tilgodehavender	<u>8.251</u>	<u>659</u>
	<u>596.924</u>	<u>685</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>3.121</u>	<u>4</u>
Likvide beholdninger	<u>3.775</u>	<u>0</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>603.820</u>	<u>689</u>
AKTIVER I ALT	<u>8.404.770</u>	<u>8.647</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

PASSIVER

<u>Note</u>		<u>2015 i hele kr.</u>	<u>2014 i 1.000 kr.</u>
7.	EGENKAPITAL:		
	Aktiekapital	2.000.000	2.000
	Overført resultat	-945.067	-9.587
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>1.054.933</u>	<u>-7.587</u>
8.	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
	Prioritetsgæld	<u>6.710.310</u>	<u>7.229</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
8.	Kortfristet del af langfristet gæld	525.000	522
	Gæld til pengeinstitutter	0	8.192
	Leverandører af varer og tjenester	0	17
	Gæld til ledelse og virksomhedsdeltagere	69.214	179
	Anden gæld	<u>45.313</u>	<u>95</u>
		<u>639.527</u>	<u>9.005</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>7.349.837</u>	<u>16.234</u>
	PASSIVER I ALT	<u>8.404.770</u>	<u>8.647</u>
9.	EVENTUALPOSTER		
10.	PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER		
11.	NÆRTSTÅENDE PARTER		
12.	OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER		

NOTER

<u>Note</u>		<u>2015 i hele kr.</u>	<u>2014 i 1.000 kr.</u>
1.	ANDRE DRIFTSINDTÆGTER:		
	Omfinansiering	8.483.831	0
2.	ANDRE DRIFTSOMKOSTNINGER:		
	Tab ved salg af ejendomme	0	807
	Nedskrivning ejendomme	0	8.699
	Nedskrivning lager m.m.	0	94
		<u>0</u>	<u>9.600</u>
3.	FINANSIELLE INDTÆGTER:		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	30.259	0
	Renteindtægter m.v. i øvrigt	<u>0</u>	<u>14</u>
		<u>30.259</u>	<u>14</u>
4.	FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
	Renteomkostninger m.v. i øvrigt	<u>389.723</u>	<u>360</u>
5.	SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
	Regulering af udskudt skat	25.953	103
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>25.953</u>	<u>103</u>

NOTER

Note

6. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	17.953.513
Årets tilgang	0
Årets afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>17.953.513</u>
Nedskrivninger 1. januar 2015	8.699.301
Årets nedskrivninger	0
Årets opskrivninger	<u>0</u>
Nedskrivninger 31. december 2015	<u>8.699.301</u>
Afskrivninger 1. januar 2015	1.296.112
Afskr. på afhændede aktiver	0
Årets afskrivninger	<u>157.150</u>
Afskrivninger 31. december 2015	<u>1.453.262</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>7.800.950</u>
Offentlig ejendomsværdier 2014	<u>15.890.000</u>

7. EGENKAPITAL:

	<u>1/1 2015</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til årets resul- tatfordeling</u>	<u>31/12 2015</u>
Aktiekapital	2.000.000	0	0	2.000.000
Overført resultat	-9.587.335	0	8.642.268	-945.067
Forslag til udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-7.587.335</u>	<u>0</u>	<u>8.642.268</u>	<u>1.054.933</u>

NOTER

Note

8. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:

	<u>1/1 2015</u> gæld i alt	<u>31/12 2015</u> gæld i alt	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>9.774.181</u>	<u>7.235.310</u>	<u>525.000</u>	<u>4.601.000</u>

9. EVENTUALPOSTER M.V.:

Eventualaktiver og eventualforpligtelser:

Selskabet har afgivet en selvskyldnerkaution overfor pengeinstitut vedrørende Hotel Ærøhus ApS's bankgæld.

10. PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.235, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 7.801.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 7.000 t.kr. med pant i grunde og bygninger til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut og kautionsforpligtelse.

11. NÆRTSTÅENDE PARTER:

Ejerforhold:

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller aktiekapitalen:

Fich Holding ApS
Baggårde 12
5970 Ærøskøbing.

11. OPLYSNINGER OM VÆSENTLIGE USIKKERHEDER, USÆDVANLIGE FORHOLD OG EFTERFØLGENDE BEGIVENHEDER

Selskabet har i efteråret 2015 indgået en aftale om omfinansiering og virkningen af denne aftale er indtægtsført i regnskabsåret. I regnskabsåret 2014 blev selskabets ejendomme nedskrevet tilnærmelsesvis til forventede realisationsværdier, og det forventes, at selskabet og Hotel Ærøhus ApS, som er den væsentlige lejer, vil realisere pæne resultater fremover.