

Strandvejen 29
8400 Ebeltoft

Hovedgaden 34, 1.
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99
CVR-nr. 31 26 20 89
mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

Arosborg ApS
Tretommervej 21 C
8240 Risskov
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den / 2016

Dirigent

CVR-nr. 27 21 68 54

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Arosborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den / 2016

Direktion

Thorsten Boll Matthiesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Arosborg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Arosborg 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 vores revision 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

Aarhus N, den / 2016

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Johnny Skovgård Rasmussen
statsautoriseret revisor

Michael Bagner
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Arosborg ApS Tretommervej 21 C 8240 Risskov
	E-mail: thorsten@dadlnet.dk
	CVR-nr: 27 21 68 54
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thorsten Boll Matthiesen
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Vestre Ringgade 61 8200 Aarhus N
Ejerforhold	Bjerringbro Øjenklinik ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning af beboelsesejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i dette regnskabsår valgt at omlægge regnskabspraksis på investeringsejendomme fra kostpris med fradrag af akkumulerede afsrivninger, til nu at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Der er i den forbindelse foretaget regulering af sammenligningstalene. Ændringen har haft en væsentlig positiv påvirkning på selskabets resultat og egenkapital. Der henvises i øvrigt til afsnittet om anvendt regnskabspraksis.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 leveret et resultat efter skat på t.kr. 1.744. Ledelsen betegner resultatet som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Arosborg ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsejendomme var tidligere indregnet om målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afsrivninger. I indeværende regnskabsår har selskabet valgt at ændre målingen af investeringsejendomme til dagsværdi, da dette vurderes mere retvissende.

Ændringen medfører en ændring af sammenligningstallene, som har påvirket selskabets resultat efter skat for 2014 med positivt kr. 784.883, samt en forhøjelse af selskabets balancesum med kr. 1.036.165 og en forøgelse af egenkapitalen med kr. 786.983.

For indeværende regnskabsår, har ændringen medført en positiv påvirkning af selskabets resultat efter skat og egenkapital på kr. 1.659.756. Balancesummen er forøget 3.136.747.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten og nettoopskrivninger efter skat bindes i posten "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver" under egenkapitalen.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

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

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 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 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. 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 den aktuelle skattesats.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	609.057	235.494
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	609.057	235.494
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.017.438	1.009.265
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	21.226	-21.226
DRIFTSRESULTAT	2.647.721	1.223.533
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-60.420	-34.167
Andre finansielle omkostninger	-353.910	-96.600
RESULTAT FØR SKAT	2.233.391	1.092.766
Skat af årets resultat	-489.536	-247.538
ÅRETS RESULTAT	1.743.855	845.228
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.743.855	845.228
DISPONERET I ALT	1.743.855	845.228

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2015	2014
1 Grunde og bygninger	29.400.000	9.698.400
Materielle anlægsaktiver	29.400.000	9.698.400
ANLÆGSAKTIVER	29.400.000	9.698.400
Andre tilgodehavender	0	42.255
Tilgodehavender	0	42.255
Likvide beholdninger	8.984	56.034
OMSÆTNINGSAKTIVER	8.984	98.289
AKTIVER	29.408.984	9.796.689

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2015	2014
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.538.600	794.745
2 EGENKAPITAL	2.663.600	919.745
Hensættelse til udskudt skat	690.084	227.956
HENSATTE FORPLIGTELSER	690.084	227.956
Gæld til realkreditinstitutter	21.165.455	6.308.606
Deposita	545.082	143.808
Anden gæld	404.246	265.927
3 Langfristede gældsforpligtelser	22.114.783	6.718.341
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	331.136	218.029
Modtagne forudbetalinger fra kunder	73	1.864
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.567.023	1.681.172
Selskabsskat	27.408	19.582
4 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	4.877	0
Kortfristede gældsforpligtelser	3.940.517	1.930.647
GÆLDSFORPLIGTELSER	26.055.300	8.648.988
PASSIVER	29.408.984	9.796.689
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	Grunde og bygninger
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2015	8.689.135
Årets tilgang	17.684.162
Afgang	0
Kostpris 31. december 2015	26.373.297
Opskrivninger 1. januar 2015	1.009.265
Opskrivninger	2.017.438
Opskrivninger 31. december 2015	3.026.703
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Af-/nedskrivninger	0
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	29.400.000

	1/1 2015	Forslag til resultatdisponering	31/12 2015
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	794.745	1.743.855	2.538.600
	919.745	1.743.855	2.663.600

Noter

	1/1 2015 Gæld i alt	31/12 2015 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	6.505.408	21.496.591	331.136	20.250.330
Deposita	143.808	545.082	0	0
Anden gæld	265.927	404.246	0	0
	<u>6.915.143</u>	<u>22.445.919</u>	<u>331.136</u>	<u>20.250.330</u>

	2015	2014
4 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.877	0
	<u>4.877</u>	<u>0</u>

5 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskabet som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, er der udstedet 3 realkreditpantebreve af hver stor kr. 7.000.000, 7.000.000 og 6.880.000. Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør pr. 31/12 2015 kr. 29.400.000.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

Thorsten Boll Matthiesen

direktør

Serienummer: CVR:27216854-RID:87694852

IP: 2.104.116.41

28-03-2016 kl. 19:47:18 UTC

NEM ID 

Johnny Skovgaard Rasmussen

statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:31262089-RID:48493650

IP: 87.54.61.230

28-03-2016 kl. 20:02:30 UTC

NEM ID 

Michael Bagner

registreret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:31262089-RID:89131450

IP: 87.54.61.230

29-03-2016 kl. 05:52:38 UTC

NEM ID 

Thorsten Boll Matthiesen

dirigent

Serienummer: CVR:27216854-RID:87694852

IP: 2.104.116.41

02-04-2016 kl. 11:22:07 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>