



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 1 A/S
VESTERGADE 41, 7400 HERNING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 14. juni 2019

Steen Zaulich

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AA Ejendomme 1 A/S Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 27 22 46 60 Stiftet: 26. juni 2003 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anker Stensig Andersen, formand Steen Zaulich Hans Ladekjær Jeppesen
Direktion	Steen Zaulich
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for AA Ejendomme 1 A/S.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 14. juni 2019

Direktion:

Steen Zaulich

Bestyrelse:

Anker Stensig Andersen
Formand

Steen Zaulich

Hans Ladekjær Jeppesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i AA Ejendomme 1 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AA Ejendomme 1 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen om blandt andet 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.

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.

Herning, den 14. juni 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23302

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		4.237.661	4.084.758
Personaleomkostninger.....	1	-1.394.457	-1.206.377
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-818.595	0
DRIFTSRESULTAT		2.024.609	2.878.381
Finansielle indtægter.....	2	1.070.368	989.607
Finansielle omkostninger.....	3	-1.701.227	-1.683.213
RESULTAT FØR SKAT		1.393.750	2.184.775
Skat af årets resultat.....	4	-314.942	-438.997
ÅRETS RESULTAT		1.078.808	1.745.778
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.078.808	1.745.778
I ALT		1.078.808	1.745.778

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		79.780.500	79.778.841
Materielle anlægsaktiver.....	5	79.780.500	79.778.841
Andre værdipapirer.....		106.536	92.405
Finansielle anlægsaktiver.....	6	106.536	92.405
ANLÆGSAKTIVER.....		79.887.036	79.871.246
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		347.501	292.704
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		10.202.933	442.085
Andre tilgodehavender.....		33.653.055	32.601.260
Periodeafgrænsningsposter.....		15.000	0
Tilgodehavender.....		44.218.489	33.336.049
Likvide beholdninger.....		28.448.400	54.219.403
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		72.666.889	87.555.452
AKTIVER.....		152.553.925	167.426.698
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		46.985.629	45.714.758
EGENKAPITAL.....	7	47.485.629	46.214.758
Hensættelse til udskudt skat.....		2.858.480	2.990.812
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.858.480	2.990.812
Gæld til kreditinstitutter.....		76.990.325	94.347.192
Banklån.....		0	13.368.616
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	76.990.325	107.715.808
Kortfristet del af langfristet gæld.....	8	4.540.224	1.200.000
Gæld til pengeinstitutter.....		858.010	828.431
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		481.740	423.798
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		14.862.336	3.652.011
Selskabsskat.....		501.446	498.624
Anden gæld.....		3.975.735	3.902.456
Kortfristede gældsforpligtelser.....		25.219.491	10.505.320
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		102.209.816	118.221.128
PASSIVER.....		152.553.925	167.426.698
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2017: 3)			
Løn og gager.....	1.078.034	898.397	
Pensioner.....	279.162	256.929	
Andre omkostninger til social sikring.....	22.076	22.119	
Andre personaleomkostninger.....	15.185	28.932	
	1.394.457	1.206.377	
Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	77.159	9.138	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	993.209	980.469	
	1.070.368	989.607	
Finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	74.414	35.438	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.626.813	1.647.775	
	1.701.227	1.683.213	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	447.274	438.572	
Regulering af udskudt skat.....	-132.332	425	
	314.942	438.997	
Materielle anlægsaktiver			5
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2018.....		68.299.643	
Tilgang.....		820.254	
Kostpris 31. december 2018.....		69.119.897	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		11.479.198	
Årets værdireguleringer.....		-818.595	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		10.660.603	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		79.780.500	

NOTER

Note

Investerings ejendommene består af 16 udlejningsejendomme i Midtjylland. Investerings ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast udgør samlet set 6.004 tkr. for de 16 ejendomme, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 1.900 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6-9 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendoms markedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Finansielle anlægsaktiver

6

	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2018.....	314.691
Kostpris 31. december 2018.....	314.691
Opskrivninger 1. januar 2018.....	-222.286
Årets opskrivninger	14.131
Opskrivninger 31. december 2018.....	-208.155
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	106.536

Egenkapital

7

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	500.000	45.714.758	46.214.758
Andre reguleringer.....		192.063	192.063
Forslag til resultatdisponering.....		1.078.808	1.078.808
Egenkapital 31. december 2018.....	500.000	46.985.629	47.485.629

Langfristede gældsforpligtelser

8

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Banklån.....	81.530.549	4.540.224	58.829.429	108.915.808	1.200.000
	81.530.549	4.540.224	58.829.429	108.915.808	1.200.000

NOTER**Note****Eventualposter mv.****9**

Selskabet har en momsreguleringsforpligtelse på 179 tkr. Forpligtelsen betales ligeligt over 10 år, første gang i 2014. Endvidere har selskabet en leasingforpligtelse med en restløbetid på 9 måneder, og en samlet forpligtelse på 56 tkr.

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 eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 81.531 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør 79.781 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter har selskabet udstedt ejerpantebrev på 62.275 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**11**

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AA Ejendomme 1 A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter aktier, der måles efter den indre værdis metode. Indre værdi opgøres på grundlag af den senest offentliggjorte årsrapport.

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på depasita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.