



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 EJENDOMSUDVIKLING APS
VESTERGADE 41, 7400 HERNING
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 4. juni 2019

Steen Zaulich

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AA Ejendomsudvikling ApS Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 28 10 36 03 Stiftet: 31. august 2004 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Steen Zaulich
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for AA Ejendomsudvikling 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 4. juni 2019

Direktion:

Steen Zaulich

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i AA Ejendomsudvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AA Ejendomsudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 4. 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 køb, udvikling og salg af ejendomsprojekter via investeringer i kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

I 2019 gennemføres et nyt projekt vedrørende projektet Dæmningen 15-17. Ledelsen forventer, at denne drift vil generere nogle større positive resultater. Det forventes derfor, at udskudt skatteaktiv kan udnyttes indenfor 3 - 5 år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
INDTÆGTER AF KAPITALANDELE.....		0	2.877
Andre eksterne omkostninger.....		-27.780	-19.063
DRIFTSRESULTAT.....		-27.780	-16.186
Indtægter af værdipapirer.....		0	8.102
Finansielle indtægter.....	2	350.369	240.838
Finansielle omkostninger.....	3	-118.626	-422.905
RESULTAT FØR SKAT.....		203.963	-190.151
Skat af årets resultat.....	4	-22.482	-16.392
ÅRETS RESULTAT.....		181.481	-206.543
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		181.481	-206.543
I ALT.....		181.481	-206.543

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.631.047	5.968.707
Udskudt skatteaktiv.....		1.023.541	1.046.023
Andre tilgodehavender.....		6.425	1.000
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	2.035
Tilgodehavender.....		7.661.013	7.017.765
Likvide beholdninger.....		1.119	10.581
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.662.132	7.028.346
AKTIVER.....		7.662.132	7.028.346
PASSIVER			
Anpartskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		732.678	551.197
EGENKAPITAL.....	5	1.232.678	1.051.197
Anden gæld.....		3.807.133	3.732.483
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.807.133	3.732.483
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.793.766	1.432.161
Anden gæld.....		818.555	802.505
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.622.321	2.244.666
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		6.429.454	5.977.149
PASSIVER.....		7.662.132	7.028.346
Eventualposter mv.	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
 Finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	350.369	240.838	
	350.369	240.838	
 Finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	27.919	292.342	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	90.707	130.563	
	118.626	422.905	
 Skat af årets resultat			4
Regulering af udskudt skat.....	22.482	16.392	
	22.482	16.392	
 Egenkapital			5
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	500.000	551.197	1.051.197
Forslag til resultatdisponering.....		181.481	181.481
Egenkapital 31. december 2018.....	500.000	732.678	1.232.678
 Langfristede gældsforpligtelser			6
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2017 gæld i alt		Kortfristet del primo
Anden gæld.....	3.807.133	0	3.807.133
	3.807.133	0	3.807.133
			3.732.483
			0

NOTER**Note****Eventualposter mv.****7**

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Projektselskabet Dæmningen Herning ApS' engagement med Handelsbanken. Kauttionen er limiteret til 0,4 mio. kr.

Selskabet har kautioneret for Koustrup Mark IV ApS' lån hos Nykredit. Kauttionen udgør 0,5 mio. kr.

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 administrationsselskab for sambeskatningen.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**8**

Det er ledelsens forventning, at den fremtidige drift vil generere større positive resultater i forbindelse med realisation af igangværende og nye udviklingsprojekter i løbet af 2019 i selskabet og dets tilknyttede virksomhed. Det forventes derfor, at udskudt skatteaktiv kan udnyttes inden for 3 - 5 år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AA Ejendomsudvikling ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Andre eksterne omkostninger

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

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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

Tilgodehavender

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

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 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.

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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