



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 A/S
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.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AA Ejendomsudvikling A/S Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 28 10 36 03 Stiftet: 31. august 2004 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anker Stensig Andersen, formand Steen Zaulich Jan Mosegaard Andersen
Direktion	Steen Zaulich
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for AA Ejendomsudvikling 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 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 20. maj 2016

Direktion

Steen Zaulich

Bestyrelse

Anker Stensig Andersen
Formand

Steen Zaulich

Jan Mosegaard Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i AA Ejendomsudvikling A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for AA Ejendomsudvikling A/S 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til omtale i årsregnskabet note "Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold" og ledelsesberetningens afsnit "Forventninger til fremtiden", hvoraf det fremgår, at ledelsen forventer, at selskabet genererer fremtidige indtægter således, at udskudt skatteaktiv kan udnyttes inden for 3 - 5 år.

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 20. maj 2016

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

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb, udvikling og salg af ejendomsprojekter via investeringer i aktier i tilknyttede og associerede virksomheder.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

I 2016/2017 gennemføres et nyt projekt i selskabet vedrørende etape II Jordbærmarken/Koustrup Mark etape V. Ledelsen forventer, at denne drift vil generere nogle større positive resultater i forbindelse hermed. Det forventes derfor, at udskudt skatteaktiv kan udnyttes indenfor 3 - 5 år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AA Ejendomsudvikling A/S 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører udelukkende indregning af resultater fra tilknyttede virksomheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler.....	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til dagsværdi. Dagsværdi opgøres med udgangspunkt i beregnet kapitalværdi.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		225.716	-587.988
Afskrivninger.....		-704	-3.288
DRIFTSRESULTAT		225.012	-591.276
Indtægter af værdipapirer.....		12.210	17.955
Finansielle indtægter.....		225.504	222.613
Finansielle omkostninger.....		-169.878	-169.445
RESULTAT FØR SKAT		292.848	-520.153
Skat af årets resultat.....	1	-124.502	13.567
ÅRETS RESULTAT		168.346	-506.586
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		168.346	-506.586
I ALT		168.346	-506.586

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Indretning af lejede lokaler.....		0	704
Materielle anlægsaktiver.....	2	0	704
Andre værdipapirer.....		112.850	107.300
Andre tilgodehavender.....		0	1.025.205
Finansielle anlægsaktiver.....	3	112.850	1.132.505
ANLÆGSAKTIVER.....		112.850	1.133.209
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.629.036	1.822.244
Udskudt skatteaktiv.....		1.080.805	1.246.762
Andre tilgodehavender.....		2.293.287	2.918.689
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	407
Periodeafgrænsningsposter.....		0	2.041
Tilgodehavender.....		6.003.128	5.990.143
Likvide beholdninger.....		263.314	65
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.266.442	5.990.208
AKTIVER.....		6.379.292	7.123.417

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		958.649	790.303
EGENKAPITAL.....	4	1.458.649	1.290.303
Gæld til tilknyttede selskaber.....		3.517.942	3.414.099
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.517.942	3.414.099
Gæld til pengeinstitutter.....		0	993.419
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	11.053
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.038.573	1.112.667
Anden gæld.....		354.128	301.876
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.402.701	2.419.015
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.920.643	5.833.114
PASSIVER.....		6.379.292	7.123.417
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	8		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-1.692	0	
Regulering af udskudt skat.....	46.613	-66.621	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	79.581	53.054	
	124.502	-13.567	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Indretning af lejede lokaler	
Kostpris 1. januar 2015.....		42.072	
Kostpris 31. december 2015.....		42.072	
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		41.368	
Årets afskrivninger		704	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....		42.072	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		0	

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

3

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2015.....	76.500	48.285
Kostpris 31. december 2015.....	76.500	48.285
Opskrivninger 1. januar 2015.....	-957.911	59.015
Årets opskrivninger	69.435	5.550
Opskrivninger 31. december 2015.....	-888.476	64.565
Saldo ultimo.....	-811.976	112.850
Underbalance, hensatte forpligtelser.....	811.976	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	0	112.850

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Projektselskabet Dæmningen, Herning ApS.....	-1.353.292	119.704	60 %

Egenkapital

4

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	790.303	1.290.303
Forslag til årets resultatdisponering.....		168.346	168.346
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	958.649	1.458.649

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede selskaber..	3.414.099	3.517.942	0	3.414.099
	3.414.099	3.517.942	0	3.414.099

NOTER

Note

Eventualposter mv.

6

Selskabet har sammen med to andre selskaber afgivet selvskyldnerkaution overfor Ejendomsselskabet Koustrup Mark ApS' engagement med Sydbank. Kautionen er limiteret til 1,2 mio. kr.

Selskabet har afgivet kaution overfor Ejendomsselskabet Koustrup Mark ApS' engagement med Nykredit Realkredit A/S. Kautionen udgør 477 t.euro.

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

Selskabet har kautioneret overfor AA Ejendomme 3 ApS' engagement med Nykredit. Kautionen udgør 1,3 mio. kr. Selskabet har herudover kautioneret for AA Ejendomme 3 ApS' engagement med Sydbank. Kautionen 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.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Ingen.

Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

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 2015/16 i selskabet og dets tilknyttede virksomhed. Det forventes derfor, at udskudt skatteaktiv kan udnyttes inden for 3 - 5 år.