

Aros Tagbolig A/S

Grønnegade 77B

8000 Aarhus C

CVR-nr. 28 66 47 96

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 01/03 2016

Jeppe Aillaud
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Aros Tagbolig A/S
Grønnegade 77B
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 28 66 47 96
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Niels Lomborg, formand
Jeppe Aillaud
Allan Rousing

Direktion

Jeppe Aillaud, adm. direktør
Mads Høgh

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Aros Tagbolig 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 og 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.

Aarhus, den 16. februar 2016

Direktion

Jeppe Aillaud
adm. direktør

Mads Høgh

Bestyrelse

Niels Lomborg
formand

Jeppe Aillaud

Allan Rousing

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Aros Tagbolig A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Aros Tagbolig 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 16. februar 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge samt at udvikle fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 1.080.322, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 6.574.966.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Risikoforhold

Renterisici

Selskabets rentebærende nettogæld består primært af variabelt forrentet realkreditgæld og koncern mellemværender. Selskabet foretager ikke afdækning af renterisici.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aros Tagbolig A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, jfr. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede resultat før renter og et afkastkrav. Det anvendte afkastkrav er nærmere beskrevet i note 1. Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forbedringsomkostninger, som tilfører investeringsejendommene nye og forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelserne under ejendommens drift.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld til dagsværdi.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		717.631	360
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>714.989</u>	<u>861</u>
Resultat før finansielle poster		1.432.620	1.221
Finansielle indtægter	3	17.016	786
Finansielle omkostninger	4	<u>(369.314)</u>	<u>(1.987)</u>
Resultat før skat		1.080.322	20
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>1.080.322</u>	<u>20</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>1.080.322</u>	<u>20</u>
		<u>1.080.322</u>	<u>20</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		25.909.199	32.798
Materielle anlægsaktiver	5	<u>25.909.199</u>	<u>32.798</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>25.909.199</u>	<u>32.798</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		33.031	43
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		499.582	257
Udskudt skatteaktiv	6	3.301.575	3.302
Tilgodehavender		<u>3.834.188</u>	<u>3.602</u>
Likvide beholdninger		<u>155.918</u>	<u>1.816</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.990.106</u>	<u>5.418</u>
Aktiver i alt		<u>29.899.305</u>	<u>38.216</u>

Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
Passiver			
Selskabskapital		1.000.000	1.000
Overført resultat		<u>5.574.966</u>	<u>4.495</u>
Egenkapital	7	<u>6.574.966</u>	<u>5.495</u>
Gæld til realkreditinstitutter		15.810.052	21.265
Anden gæld		<u>484.982</u>	<u>1.126</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>16.295.034</u>	<u>22.391</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	540.000	306
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.730	1.458
Anden gæld		6.189.276	8.177
Periodeafgrænsningsposter		<u>295.299</u>	<u>389</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.029.305</u>	<u>10.330</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>23.324.339</u>	<u>32.721</u>
Passiver i alt		<u>29.899.305</u>	<u>38.216</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	1.000.000	4.494.644	5.494.644
Årets resultat	0	1.080.322	1.080.322
Egenkapital 31. december 2015	1.000.000	5.574.966	6.574.966

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype,
- erfaringer med køb og salg samt belåning,
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

I 2015 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 4 % (2014: 4 %). Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Selskabet har uudnyttede skatteaktiver for 3.975 t.kr., hvoraf 3.302 t.kr. indregnes ud fra en konkret vurdering af koncernens muligheder for at udnytte aktivet indenfor sambeskatningskredsen. Det indregnede aktiv kan henføres til, at selskabets aktiver og passiver har større skattemæssige end regnskabsmæssige værdier, samt skattemæssigt underskud til fremførsel. Der er en vis usikkerhed knyttet til målingen af skatteaktivet, men det er koncernledelsens opfattelse, at med de nuværende forventninger til den fremtidige indtjening, vil aktivet kunne udnyttes indenfor en overskuelig fremtid.

2 Værdireguleringer af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav

Værdiregulering investeringsejendomme

<u>2015</u>	<u>2014</u>
kr.	t.kr.
714.989	861
<u>714.989</u>	<u>861</u>
<u>714.989</u>	<u>861</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	16.833	0
Andre finansielle indtægter	183	36
Gældseftergivelse	0	750
	<u>17.016</u>	<u>786</u>
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.730	868
Andre finansielle omkostninger	364.584	1.119
	<u>369.314</u>	<u>1.987</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings-
		ejendomme
Kostpris 1. januar 2015		35.474.252
Tilgang i årets løb		1.667.969
Afgang i årets løb		<u>(9.272.958)</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>27.869.263</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		(2.675.053)
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>714.989</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>(1.960.064)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>25.909.199</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr
6 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	(431.214)	(589)
Skattemæssigt underskud til fremførsel	(3.508.908)	(3.627)
Overført til udskudt skatteaktiv	3.940.122	4.216
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	3.940.122	4.216
Nedskrivning til vurderet værdi	(638.547)	(914)
Regnskabsmæssig værdi	<u>3.301.575</u>	<u>3.302</u>

7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier a nominelt kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>2015</u>	<u>2015</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	21.570.402	16.075.052	265.000	14.750.000
Anden gæld	1.125.980	759.982	275.000	0
	<u>22.696.382</u>	<u>16.835.034</u>	<u>540.000</u>	<u>14.750.000</u>

9 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med Høgh & Rousing Invest A/S som er administrationsselskab. Selskabet hæfter for skatten af sambeskatningsindkomsten samme med de øvrige selskaber.

Noter til årsrapporten

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.075, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 udgør t.kr. 25.909 (31.12.2014: 32.799 t.kr.).

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet givet pant i grunde og bygninger ved et ejerpantebrev på t.kr. 7.712, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31.12.2015 udgør t.kr. 25.909 (31.12.2014: 32.799 t.kr.)

Kreditinstitutter har på vegne af selskabet stillet arbejdsgarantier for 100 t.kr.

Der er derudover ingen eventualforpligtelser udover de for branchen normale garanti- og serviceforpligtelser.