



Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk
Info@rrgruppen.dk
www.rrgruppen.dk
Telefon: +45 72 30 13 10
Telefax: +45 70 14 14 88
CVR: DK 33 77 11 77
Bank: 9040 4577188918

AVA Ejendomme ApS

Smedelundsgade 22L 1.
4300 Holbæk
CVR-nr. 28 85 41 96

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. maj 2016.

Leif Tutavae Iversen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----|
| Ledespåtegning..... | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 3 |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 8 |
| Balance 31. december | 9 |
| Noter..... | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for AVA Ejendomme 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 22. april 2016

Direktionen

Leif Tutavae Iversen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i AVA Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AVA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Holbæk, den 22. april 2016

Revision & Rådgivningsgruppen

Registreret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33771177

Vibeke Hundevad
Partner, registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskab

AVA Ejendomme ApS
Smedelundsgade 22L 1.
4300 Holbæk

Hjemstedskommune: Holbæk
CVR-nummer: 28 85 41 96
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Leif Tutavae Iversen

Revisor

Revision & Rådgivningsgruppen
Registreret revisionspartnerselskab
Gl. Ringstedvej 61, 1.
4300 Holbæk

Kontaktpersoner:

Vibeke Hundevad
Frank Petersen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering og administration af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Årets resultat er påvirket negativt af tilbageførsel af handel fra tidligere år idet køber ikke har kunnet indfri sine forpligtelser. Der har herudover ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende, men forventet idet selskabet stadig er påvirket af det trængte ejendomsmarked og ovenstående forhold. Det er ledelsens forventning at der i de kommende år vil ske positiv udvikling i ejendomsmarkedet og derved øget indtjening.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabets ledelse forventer omlægning af lån i selskabets ejendomme og vil derigennem forbedre selskabets likviditet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AVA Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder regnskabsposter vedrørende virksomhedens hovedaktivitet, fratrukket andre eksterne omkostninger.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger til ejendommenes drift og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende aconto-skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger 50 år, scrapværdi ca.90%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under den enkelte ejendoms drift.

Varebeholdninger

Handelsejendomme opgøres til kostpris hvilket svarer til anskaffelsespris samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

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 acontoskatter.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver, omfatter afholdte omkostninger, hvor faktura fra leverandør først er modtaget i efterfølgende år.

| Note | 2015 DKK | 2014 1.000 DKK |
|---|------------------|-------------------|
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | | |
| Bruttofortjeneste | 297.493 | 49 |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver | 5.107 | 42 |
| Andre driftsomkostninger | 387.385 | 40 |
| Ordinært resultat før finansielle poster | -94.999 | -32 |
| Andre finansielle indtægter | 233.723 | 158 |
| Andre finansielle omkostninger | 94.454 | 316 |
| Resultat før skat | 44.270 | -191 |
| Skat af årets resultat | 11.371 | -20 |
| Årets resultat | 32.899 | -171 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført fra tidligere år | 1.557.595 | 2.270 |
| Årets resultat | 32.899 | -171 |
| Til disposition | 1.590.494 | 2.100 |
| Ekstraordinært udbytte | 0 | 542 |
| Overført til næste år | 1.590.494 | 1.558 |
| Disponeret i alt | 1.590.494 | 2.100 |

| Note | Balance 31. december | 2015 DKK | 2014 1.000 DKK |
|------|--|------------------|-------------------|
| | Aktiver | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Grunde og bygninger | 2.675.301 | 2.617 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 2.675.301 | 2.617 |
| | Anlægsaktiver i alt | 2.675.301 | 2.617 |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Varebeholdninger | | |
| | Fremstillede færdigvarer og handelsvarer | 437.645 | 438 |
| | Varebeholdninger i alt | 437.645 | 438 |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 18.705 | 27 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 32.205 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 785 | 423 |
| | Udskudt skatteaktiv | 139.993 | 151 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 16.075 | 21 |
| | Tilgodehavender i alt | 207.763 | 622 |
| | Likvide beholdninger | 178 | 7 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 645.585 | 1.067 |
| | Aktiver i alt | 3.320.886 | 3.684 |

| Note | Balance 31. december | 2015 DKK | 2014 1.000 DKK |
|------|--|------------------|-------------------|
| | Passiver | | |
| | Egenkapital | | |
| | Virksomhedskapital | 125.000 | 125 |
| | Overført resultat | 1.590.494 | 1.558 |
| | Foreslået udbytte | 0 | 0 |
| 1 | Egenkapital i alt | 1.715.494 | 1.683 |
| | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 1.478.906 | 1.601 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 12.000 | 27 |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | -125.857 | -122 |
| 2 | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1.365.049 | 1.505 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 125.857 | 122 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 69.530 | 88 |
| | Anden gæld | 44.720 | 273 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 236 | 13 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 240.343 | 496 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 1.605.392 | 2.002 |
| | Passiver i alt | 3.320.886 | 3.684 |
| 3 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 4 | Eventualposter m.v. | | |

| | | |
|--------------|------|-----------|
| Noter | 2015 | 2014 |
| | DKK | 1.000 DKK |

| 1 | Egenkapital | Virksomheds- kapital DKK | Overført resultat DKK | I alt DKK |
|----------|---------------------|---|--------------------------------------|----------------------|
| | Saldo primo | 125.000 | 1.557.595 | 1.682.595 |
| | Årets resultat | 0 | 32.899 | 32.899 |
| | Saldo ultimo | 125.000 | 1.590.494 | 1.715.494 |

2 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: DKK 815.753.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve i ejendom med nom. DKK. 2.574.000.

Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK. 2.612.000.

4 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige selskaber i koncernen for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter på renter, royalties og udbytter. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for LTI ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Leif Tutavae Iversen

direktør

På vegne af: Ava Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-901886150925

IP: 94.18.240.4

18-05-2016 kl. 13:11:44 UTC

NEM ID 

Vibeke Hundevad

registreret revisor

På vegne af: REVISION OG RÅDGIVNINGSGRUPPEN REGISTRERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB

Serienummer: CVR:33771177-RID:17835764

IP: 194.150.115.5

18-05-2016 kl. 14:29:01 UTC

NEM ID 

Leif Tutavae Iversen

dirigent

På vegne af: Ava Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-901886150925

IP: 94.18.240.4

19-05-2016 kl. 10:36:46 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WEIYV-K70CN-JWEK6-XSVZG-3E40M-CB5YS

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 tidsstemplet 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>