

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk
www.raadogrev.dk

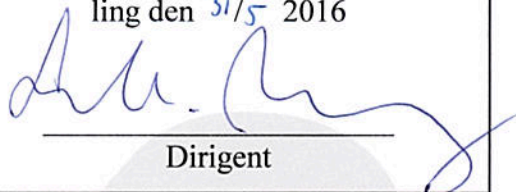
Aabyen Ejendomme ApS

Grønnegade 2, 1., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 28 97 76 46

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 31/5 2016



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Aabyen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 31. maj 2016

Direktion


Lars Heilskov Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Aabyen Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Aabyen Ejendomme ApS 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, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabet's note 1 for en beskrivelse af grundlaget for værdiansættelse af selskabets ejendomme.

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.

Aarhus, den 31. maj 2016

Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision

CVR-nr. 10 15 81 17

Jens Fahlberg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Aabyen Ejendomme ApS
Grønnegade 2, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 28 97 76 46
Hjemsteds-
kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Lars Heilskov Rasmussen

Revision Rådgivning & Revision A/S
True Møllevej 5
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg, udvikling og drift af fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter.

Udviklingen i regnskabsåret

Årets resultat på DKK 6.564.827 anses for yderst tilfredsstillende.

Selskabet har realiseret alle grundsalg i de første måneder af 2016, og forventer en samlet positiv egenkapital efter alle salg.

Ledelsen henviser i øvrigt til årsregnskabets note 1 for en beskrivelse af grundlaget for værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Aabyen Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering 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 i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, for de perioder der omfatter regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger forbundet med udlejningen samt vedligeholdelse på ejendommen.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration og kontorhold mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 indgår i sambeskatning.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra værdien af byggeretten med tilhørende ejendomsprojekt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter		0	132.000
		0	132.000
Ejendomsomkostninger		-1.539	-133.676
Administrationsomkostninger		-311.308	-18.750
Værdiregulering af investeringsejendomme	1	8.031.463	4.699.989
Driftsresultat		7.718.616	4.679.563
Finansielle indtægter		145	0
Finansielle omkostninger		-151	-20.044
Ordinært resultat før skat		7.718.610	4.659.519
Skat af årets resultat		-1.153.783	0
Årets resultat		6.564.827	4.659.519
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.564.827	4.659.519
Disponeret i alt		6.564.827	4.659.519

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015	2014
Investeringsjendomme	1	45.911.661	38.011.661
Projektomkostninger ejendomme under udvikling	1	5.188.339	5.188.339
Materielle anlægsaktiver		51.100.000	43.200.000
Anlægsaktiver		51.100.000	43.200.000
Andre tilgodehavender		1.089.235	0
Tilgodehavender		1.089.235	0
Omsætningsaktiver		1.089.235	0
Aktiver i alt		52.189.235	43.200.000

Passiver

Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.698.079	-2.866.748
Egenkapital	2	3.823.079	-2.741.748
Hensættelse til udskudt skat		1.153.783	0
Hensatte forpligtelser		1.153.783	0
Gæld til pengeinstitutter		41.641.696	40.391.071
Gæld til ledelse		5.531.927	5.531.927
Anden gæld		38.750	18.750
Kortfristede gældsforpligtelser		47.212.373	45.941.748
Gældsforpligtelser		47.212.373	45.941.748
Passiver i alt		52.189.235	43.200.000
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter til årsrapporten

1 Investeringsejendomme

	Projekt- omkostninger	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar	5.188.339	32.772.386
Årets tilgang	0	957.772
Årets afgang	0	-1.089.235
Kostpris 31. december	5.188.339	32.640.923
Værdireguleringer 1. januar	0	5.239.275
Årets værdiregulering	0	8.031.463
Værdireguleringer 31. december	0	13.270.738
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.188.339	45.911.661

Projektomkostningerne vedrører ikke fordelte omkostninger på det samlede ejendomsprojekt.

Ejendommene er indkøbt som projektejendomme og er værdiansat til markedsværdi af de tilhørende byggeretter. Værdiansættelsen er foretaget til de i 2016 realiserede salgspriser pr. byggeret pr. kvadratmeter.

Det er ledelsens vurdering, at den indregnede værdi af ejendommene er forsvarlig.

2 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar	125.000	-2.866.748	-2.741.748
Årets resultat		6.564.827	6.564.827
Egenkapital 31. december	125.000	3.698.079	3.823.079

3 Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skatten med de øvrige selskaber i sambeskatningen.

Noter til årsrapporten

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets ejendomme er tinglyst ejerpantebreve for i alt DKK 30.020.000, der er lagt til sikkerhed for engagement med bankforbindelse.

I selskabets ejendom er tinglyst pantebrev på DKK 1.580.644 til sikkerhed for bank-engagement.