

Armador ApS

Clara Frijsvej 17, 4600 Køge

CVR-nr. 29 22 38 07

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. februar 2017.

Jesper Smidt-Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Armador ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 16. februar 2017

Direktion

Jesper Smidt-Nielsen

Bestyrelse

Andreas Høve Smidt-Nielsen
Formand

Peter Høve Smidt-Nielsen

Søren Storgaard

Jesper Smidt-Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Armador ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Armador ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 Deres 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, De 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.

Hillerød, den 16. februar 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Bo Lysen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Armador ApS Clara Frijsvej 17 4600 Køge CVR-nr.: 29 22 38 07 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Andreas Høve Smidt-Nielsen, Formand Peter Høve Smidt-Nielsen Søren Storgaard Jesper Smidt-Nielsen
Direktion	Jesper Smidt-Nielsen
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nordstensvej 11 3400 Hillerød
Dattervirksomheder	HAVY ApS, Køge Optimeringskompagniet ApS, Køge TBV2 ApS, Køge
Associerede virksomheder	Ejd. selskabet Ørnevej 2 ApS, Køge VG 31 ApS, Køge

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Armador ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring af anvendt regnskabspraksis:

Virksomheden har i dette regnskabsår førtidsimplementeret den nye Årsregnskabslov på området negativ goodwill. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

Den beregnet negativ goodwill udgør kr. 560.656 og er indregnet i resultatopgørelsen i år 2016. Årets ændring har ikke en effekt på skatten.

Tidligere ville den negativ goodwill være indregnet som en periodeafgrænsningspost og indtægtsført i takt med realisationen af de forhold, der ligger til grund for forskelsbeløbet.

Ovenstående ændring har ingen beløbsmæssig effekt på sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, jævnfør beskrivelse af goodwill nedenfor.

Negative goodwill - forskelsbeløb mellem anskaffelsværdi og dagsværdi af overtagne aktiver - indtægtsføres i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Armador ApS som administrationsselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	298.585	273.155
Værdiregulering af investeringsejendomme	-33.807	36.512
Nedskrivninger af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	0	-50.000
Resultat før finansielle poster	264.778	259.667
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.067.064	174.013
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	249.139	58.693
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	183.885	71.891
Andre finansielle indtægter	14.781	80.625
Øvrige finansielle omkostninger	-25.137	-47.059
Resultat før skat	4.754.510	597.830
Skat af årets resultat	-103.554	-89.816
Årets resultat	4.650.956	508.014
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.901.203	182.707
Udbytte for regnskabsåret	300.000	250.000
Overføres til overført resultat	449.753	75.307
Disponeret i alt	4.650.956	508.014

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	3.985.900	3.985.900
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.985.900</u>	<u>3.985.900</u>
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.813.708	310.988
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	3.533.225	4.114.742
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>8.346.933</u>	<u>4.425.730</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.332.833</u>	<u>8.411.630</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.804.151	2.871.891
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	336.646	1.144.155
Tilgodehavende selskabsskat	0	99.211
Andre tilgodehavender	200.000	410
Tilgodehavender i alt	<u>2.340.797</u>	<u>4.115.667</u>
Likvide beholdninger	<u>3.238.464</u>	<u>877.248</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.579.261</u>	<u>4.992.915</u>
Aktiver i alt	<u>17.912.094</u>	<u>13.404.545</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.009.434	4.108.231
Overført resultat	7.150.716	6.700.963
Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	250.000
Egenkapital i alt	<u>15.585.150</u>	<u>11.184.194</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	209.013	209.013
Hensatte forpligtelser i alt	<u>209.013</u>	<u>209.013</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.822.749	1.834.789
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.822.749</u>	<u>1.834.789</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	47.700	47.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	49.876	0
Selskabsskat	44.485	0
Anden gæld	153.121	129.549
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>295.182</u>	<u>176.549</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>2.117.931</u>	<u>2.011.338</u>
Passiver i alt	<u>17.912.094</u>	<u>13.404.545</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Hovedaktiviteten er at besidde aktier og anpartar i hel- og delejede virksomheder.		
2. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2015	175.000	125.000
Omregning til valutakurs	0	50.000
Tilgang i årets løb	82.500	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>257.500</u>	<u>175.000</u>
Opskrivninger 1. oktober 2015	135.988	11.975
Året opskrivning	966.449	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	3.618.771	174.013
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-50.000
Udbytte	<u>-165.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. september 2016	<u>4.556.208</u>	<u>135.988</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>4.813.708</u>	<u>310.988</u>

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos Armador ApS
HAVY ApS, Køge	100 %	599.297	-562.013	599.297
Optimeringskompagniet ApS, Køge	100 %	293.896	147.906	293.896
TBV2 ApS, Køge	100 %	<u>3.920.515</u>	<u>4.032.878</u>	<u>3.920.515</u>
		<u>4.813.708</u>	<u>3.618.771</u>	<u>4.813.708</u>

Noter

	30/9 2016	30/9 2015
3. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2015	142.499	142.499
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	-62.500	0
Kostpris 30. september 2016	79.999	142.499
Opskrivninger 1. oktober 2015	3.972.243	3.913.550
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	249.139	58.693
Årets tilbageførsler på afgang	-518.156	0
Udbytte	-250.000	0
Opskrivninger 30. september 2016	3.453.226	3.972.243
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	3.533.225	4.114.742

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Armador ApS
Ejd. selskabet Ørnevej 2 ApS, Køge	50 %	6.632.573	350.108	3.316.288
VG 31 ApS, Køge	50 %	433.872	148.169	216.937
		7.066.445	498.277	3.533.225

4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.870.449	1.881.789
Heraf forfalder inden for 1 år	-47.700	-47.000
	1.822.749	1.834.789
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.648.654	1.699.245

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret pantebreve på i alt 1.975 t.kr. i ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 3.986.

Yderligere er udstedt ejerpantebreve nom t.kr. 2.700 som er i selskabets behold.

Noter

6. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.