

ARRESØVEJ ApS

Ålykkevej 5
8240 Risskov

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

07/04/2016

Jette Marie Poulsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	ARRESØVEJ ApS Ålykkevej 5 8240 Risskov Telefonnummer: 86174816 CVR-nr: 29787530 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Djurslands Bank Nordre Strandvej 75 8240 Risskov
Revisor	RISSKOV REVISION STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Brunbjergvej 3 Risskov DK Danmark CVR-nr: 31574994 P-enhed: 1014531323

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30/03/2016

Direktion

Keld Søgård Poulsen

Jette Marie Poulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ARRESØVEJ ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ARRESØVEJ 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 handlinger 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.

Erklæringer 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.

Risskov, 30/03/2016

Tore Christensen
Statsautoriseret revisor
RISSKOV REVISION STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 31574994

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået af investering i fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udgør et underskud på 3.040.953 kr. mod sidste år et positivt resultat før skat på 3.748.397 kr.

Årets resultat er især påvirket af negativ kursregulering på værdipapirbeholdning med 3.945.259 kr. og anses som følge heraf ikke som tilfredsstillende.

Udlejningen har i 2015 været på ca. 95%, mens den på tidspunktet for regnskabsafleggelse udgør 100%. Der er indgået flere lejeaftaler med længere opsigelsesvarsler på 5-10 år mod aftale om trappeleje, og der er efter ledelsens vurdering udsigt til lavere driftsudgifter. De 11 erhvervslejemål har alle stillet 6 mdr's depositum /sikkerhed.

Ved vurdering af ejendommenes dagsværdi er anvendt et afkastkrav på ca. 7%.

Der forventes et positivt resultat for regnskabsåret 2016.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som nu som en særskilt post under egenkapitalen, mod tidligere, hvor forventet udbetalt udbytte var indregnet som en forpligtelse i balancen.

Praksisændringen påvirker ikke årets eller sidste års resultat- og balancesummer.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter og dagsværdiregulering på ejendommene med fradrag af omkostninger til ejendomsskatter, vedligeholdelse og øvrige tilknyttede omkostninger samt omkostninger til distribution, administration og lokaler.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger, pensioner og sociale bidrag vedrørende selskabets personale samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Finansielle poster

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

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver**Investeringsjendomme**

Ejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles til dagsværdi. Værdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der ved særlige ejendomme kan være væsentlig usikkerhed for at beregningsmodellen ikke afspejler de aktuelle markedsforhold, vil værdien blive målt ved medvirken af ekstern vurderingsmand.

Den samlede dagværdiregulering på investeringsejendomme, der består af bruttoopskrivning /nedskrivning med fradrag af hensættelse til udskudt skat, henlægges via overskudsdisponeringen til ”overført resultat” under egenkapitalen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgssummen og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme 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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommenes brugstider.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-8 år

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 afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver**Kapitalandele i datterselskaber****Resultatopgørelsen**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte selskabers resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Balancen

Kapitalandele i datterselskaber indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Datterselskaber med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det 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 datterselskabets underbalance. Nettoopskrivning af kapitalandele i datterselskaber overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger an-skaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede selskaber indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller

afviklede selskaber indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af datter- og associerede selskaber opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye datterselskaber anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte selskabers aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i det erhvervede selskab i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger, se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelseskurs og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i tilknyttede og associerede selskaber og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede selskaber med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra det selskab eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er omfattet af de danske regler om sambeskatning med datterselskaberne Industrivej 2-4 ApS og Industrivej 6 ApS. Datterselskaberne indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor moderselskabet enten direkte eller indirekte opnår bestemmende indflydelse og frem til det tidspunkt, hvor moderselskabet ikke længere har bestemmende indflydelse.

Moderselskabet Arresøvej ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat til skattemyndighederne.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 - 2016. 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

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

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		572.766	3.861.560
Personaleomkostninger	1	-144.970	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-18.733	0
Resultat af ordinær primær drift		409.063	3.861.560
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		858.256	-2.904
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		20.412	13.430
Andre finansielle indtægter		66.685	0
Øvrige finansielle omkostninger		-4.395.369	-123.689
Ordinært resultat før skat		-3.040.953	3.748.397
Skat af årets resultat	2	876.253	-654.704
Årets resultat		-2.164.700	3.093.693
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		855.352	0
Overført resultat		-3.020.052	3.093.693
I alt		-2.164.700	3.093.693

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme		12.300.000	12.044.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		229.917	0
Materielle anlægsaktiver i alt		12.529.917	12.044.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		955.352	97.096
Andre værdipapirer og kapitalandele		76.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	1.031.352	97.096
Anlægsaktiver i alt		13.561.269	12.141.096
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.000.000
Tilgodehavende skat		636.925	200.000
Andre tilgodehavender		1.898.371	1.285
Tilgodehavender i alt		2.535.296	2.201.285
Andre værdipapirer og kapitalandele		31.335.610	0
Værdipapirer og kapitalandele i alt		31.335.610	0
Omsætningsaktiver i alt		33.870.906	2.201.285
Aktiver i alt		47.432.175	14.342.381

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		250.000	250.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		855.352	0
Overført resultat		1.655.245	4.675.297
Egenkapital i alt		2.760.597	4.925.297
Hensættelse til udskudt skat		1.737.083	2.326.411
Hensatte forpligtelser i alt		1.737.083	2.326.411
Gæld til banker		1.380.798	4.610.196
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.151.928	0
Skyldig selskabsskat		0	116.068
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		487.369	364.409
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		39.914.400	2.000.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		42.934.495	7.090.673
Gældsforpligtelser i alt		42.934.495	7.090.673
Passiver i alt		47.432.175	14.342.381

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015	2014
	kr.	kr.
Løn og gager	140.751	0
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	4.219	0
	<u>144.970</u>	<u>0</u>

2. Skat af årets resultat

	2015	2014
	kr.	kr.
Aktuel skat	-286.925	116.068
Ændring af udskudt skat	-589.328	538.636
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-876.253</u>	<u>654.704</u>

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	100.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	100.000
Nettoopskrivninger primo	-2.904
Andel i årets resultat	858.256
Udloddet udbytte	0
Nettoopskrivninger ultimo	855.352
Regnskabsmæssig værdi ultimo	955.352

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Industrivej 2-4 ApS under frivillig likvidation, Risskov	100%	683.849	627.920
Industrivej 6 ApS under frivillig likvidation, Risskov	100%	271.503	230.336

4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Tilgodehavende 1.847.650 kr. indregnet under andre tilgodehavender vedrører Projekt Stenbækhave ApS, og omfatter fordring på indbetalt selvskyldnerkaution/garantiforpligtelse på 1.700.000 kr. med tillæg af 6% rente fra 28. juli 2014. Oprindelig sikkerhedsstillelse omfattede garanti fra 60-100% af lån til byggegrund i Jutlander Bank. Selskabets ledelse forventer, at det fulde tilgodehavende vil blive tilbagebetalt i henhold til den oprindelige aftale om garantistillelse med udløb pr. 31. marts 2017.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder 955.352 kr. omfatter anparter i Industrivej 2-4 ApS under frivillig likvidation og anparter i Industrivej 6 ApS under frivillig likvidation. Værdi af kapitalandelene er indregnet på grundlag af foreliggende udkast til endelige likvidationsregnskaber, som forventes godkendt i nærmeste fremtid. Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi ikke væsentligt afviger fra indre værdier på statustidspunktet.

5. Oplysning om eventualaktiver

Selskabet har indgået aftale om vederlag på 500.000 kr. for den under andre tilgodehavender 1.700.000 kr. indbetalte selvskyldnerkaution/garantiforpligtelse vedrørende Projekt Stenbækhave ApS. Vederlaget forfalder ved aftalens udløb pr. 31. marts 2017, men vil være afhængig af modpartens betalingsevne.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter som vedrører sambeskatningen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.