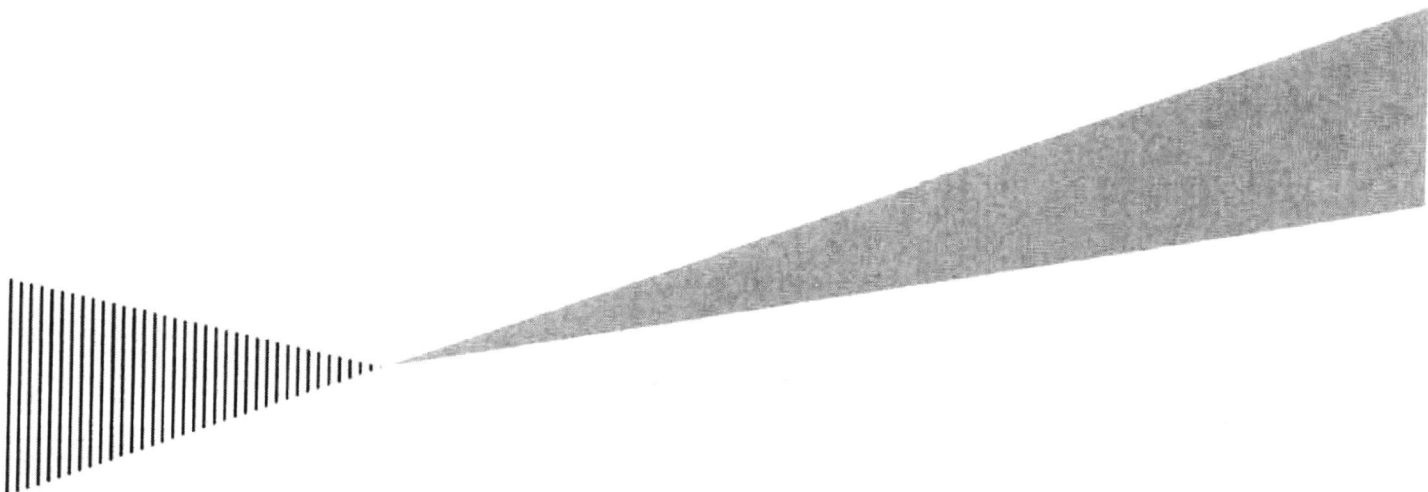


# AACO-6 Ejendomme ApS

Solvej 55, 7120 Vejle Øst


CVR-nr. 30 20 16 47



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Som dirigent:

  
.....  
Carsten Kejstrup Ottesen

**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10



### Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for AACO-6 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 - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 31. maj 2016  
Direktion:

Carsten Kejlstrup Ottesen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i AACO-6 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AACO-6 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.


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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I 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.

Vejle, den 31. maj 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Holger Simonsen  
statsaut. revisor



Lars Koudal Jensen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	AACO-6 Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Solvej 55, 7120 Vejle Øst
CVR-nr.	30 20 16 47
Stiftet	16. januar 2007
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Kejlstrup Ottesen



## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom og udlejning heraf.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 158.809 kr. mod 151.365 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 814.755 kr.

Der henvises til note 2 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<u>233.955</u>	<u>226.734</u>
3	Finansielle omkostninger	-27.449	-28.099
	<b>Resultat før skat</b>	<u>206.506</u>	<u>198.635</u>
4	Skat af årets resultat	-47.697	-47.270
	<b>Årets resultat</b>	<u>158.809</u>	<u>151.365</u>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	<u>158.809</u>	<u>151.365</u>
		<u>158.809</u>	<u>151.365</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	1.992.610	1.992.610
		<u>1.992.610</u>	<u>1.992.610</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.992.610</u>	<u>1.992.610</u>
	Omsætningsaktiver		
	Likvide beholdninger	15.121	33.685
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>15.121</u>	<u>33.685</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>2.007.731</u>	<u>2.026.295</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	689.755	530.946
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>814.755</b>	<b>655.946</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	61.800	49.800
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>61.800</b>	<b>49.800</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	810.734	875.752
		810.734	875.752
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	65.019	64.956
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.458	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	109.686	246.156
	Skyldig selskabsskat	35.697	35.305
	Anden gæld	101.582	98.380
		320.442	444.797
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.131.176</b>	<b>1.320.549</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.007.731</b>	<b>2.026.295</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 8 Sikkerhedsstillelser
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	125.000	379.581	504.581
Årets resultat	0	151.365	151.365
<b>Egenkapital 1. januar 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>530.946</b>	<b>655.946</b>
Årets resultat	0	158.809	158.809
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>689.755</b>	<b>814.755</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AACO-6 Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat, og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Særligt er værdiansættelsen af selskabets ejendomme forbundet med skøn over det fremtidige afkast og det forventede afkastkrav.

Selskabets investeringsejendom værdiansættes til en skønnet dagsværdi.

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 1.993.610 kr. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af foreliggende forudsætninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.000	5.000
Andre finansielle omkostninger	<u>24.449</u>	<u>23.099</u>
	<u>27.449</u>	<u>28.099</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	35.697	35.305
Årets regulering af udskudt skat	<u>12.000</u>	<u>11.965</u>
	<u>47.697</u>	<u>47.270</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investerings-</b>
kr.		<b>ejendomme</b>
Kostpris 1. januar 2015		<u>1.992.610</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>1.992.610</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>1.992.610</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Investeringsaktiver

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejnings-ejendomme. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

##### *Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Ledelsen har i 2014 forsøgt at afhænde ejendommen. Salgsprocessen viste at ejendommens værdi udgør ca. 2.000.000 kr.

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 549 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån fra realkreditinstitut er der udstedt pantebrev på 1.284.000 kr. med pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 1.993 t.kr.

#### 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Inno Consult & Invest A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.