

AUNSBJERG EJENDOMME APS

PLATINVEJ 3, 6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT

2015

9. REGNSKABSÅR

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

---

Alex Aunsbjerg Nielsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Aunsbjerg Ejendomme ApS Platinvej 3 6000 Kolding
	CVR-nr.: 30 20 90 36 Stiftet: 1. januar 2007 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Alex Aunsbjerg Nielsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Frøs Herreds Sparekasse Vejlevej 146 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 21. marts 2016

Direktion

---

Alex Aunsbjerg Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Aunsbjerg Ejendomme ApS*

#### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Aunsbjerg 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 vores revision 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.

#### 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.

Kolding, den 21. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Kløvborg  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb, salg, opførelse, udlejning og administration af fast ejendom, samt andre efter direktionens skøn beslægtede formål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Som et led i afdækning af renterisikoen har selskabet indgået renteswap-aftaler. Ved udgangen af regnskabsåret har aftalerne en negativ markedsværdi på 4.466 tkr., og denne er indregnet direkte på egenkapitalen efter skat.

Selskabets egenkapital er i året påvirket positivt med 687 tkr. på grund af markedsværdiudviklingen på de indgåede renteswap-aftaler i danske kroner. Udsving på markedsværdier af swapaftaler vil over tid udlignes således, at de ved aftalernes udløbstidspunkt er nulstillet. Den løbende drift af ejendomsudlejningen genererer positivt driftsresultat.

Med udgangspunkt i ledelsens vurdering af selskabets muligheder for fremtidig indtjening, er det ledelsens opfattelse, at selskabet kan fortsætte sin drift, og at finansierings- og likviditetsbehovet er tilstede, hvorfor årsregnskabet er aflagt med fortsat drift for øje.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Ledelsen forventer, at udlejning af lejemålene i 2016 vil være på niveau med 2015.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Aunsbjerg Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 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 fraga 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 immaterielle og 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, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien, det vil sige den højeste af aktivets nettosalgspris og kapitalværdi, er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i tilgodehavender henholdsvis forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der anvendes til rentesikring (afdækning) af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen.

Betalte renter indregnes i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter ved udlejning af ejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, administration samt tab på debitorer.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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 er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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 og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	0%
Installationer.....	10 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0%

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 andre driftsindtægter eller andre drifts-omkostninger.

**Tilgodehavender**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>5.903.837</b>	<b>4.812</b>
Af- og nedskrivninger.....		-1.186.546	-1.196
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.717.291</b>	<b>3.616</b>
Finansielle indtægter.....		60.317	75
Finansielle omkostninger.....		-2.698.517	-2.818
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.079.091</b>	<b>873</b>
Skat af årets resultat.....	1	-433.199	-192
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.645.892</b>	<b>681</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.645.892	681
<b>I ALT</b> .....		<b>1.645.892</b>	<b>681</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 tkr.</b>
Grunde og bygninger.....		46.067.430	55.031
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>46.067.430</b>	<b>55.031</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>46.067.430</b>	<b>55.031</b>
Tilgodehavender fra salg.....		10.263	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		10.769	5
Andre tilgodehavender.....		0	1.888
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>21.032</b>	<b>1.893</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>9.610.010</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.631.042</b>	<b>1.893</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>55.698.472</b>	<b>56.924</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 tkr.</b>
Anpartskapital.....		250.000	250
Overført overskud.....		4.477.664	2.144
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>4.727.664</b>	<b>2.394</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.059.081	1.432
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.059.081</b>	<b>1.432</b>
Prioritetsgæld.....		30.199.193	40.026
Gæld til pengeinstitutter.....		698.295	920
Dagsværdi af finansielle instrumenter.....		4.465.660	5.347
Anden gæld.....		1.259.847	1.352
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>36.622.995</b>	<b>47.645</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	10.167.518	3.219
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.630
Gæld til tilknyttede selskaber.....		97.734	99
Anden gæld.....		2.023.480	505
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>12.288.732</b>	<b>5.453</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>48.911.727</b>	<b>53.098</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>55.698.472</b>	<b>56.924</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering af udskudt skat.....	433.199	192	
	<b>433.199</b>	<b>192</b>	

**Materielle anlægsaktiver** **2**

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015.....	62.315.497	335.281
Tilgang.....	129.641	0
Afgang.....	-9.592.377	-335.281
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>52.852.761</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar 2015.....	7.284.108	335.281
Afskrivninger solgte aktiver.....	-1.685.323	-335.281
Årets afskrivninger .....	1.186.546	0
<b>Afskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>6.785.331</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>46.067.430</b>	<b>0</b>

**Egenkapital** **3**

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	250.000	2.144.425	2.394.425
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		687.347	687.347
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.645.892	1.645.892
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>250.000</b>	<b>4.477.664</b>	<b>4.727.664</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

**Langfristede gældsforpligtelser** **4**

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	43.085.258	40.176.711	9.977.518	12.870.907
Gæld til pengeinstitutter.....	1.080.459	888.295	190.000	0
Dagsværdi af finansielle instrumenter.....	5.346.874	4.465.660	0	0
Anden gæld.....	1.351.540	1.259.847	0	1.259.847
	<b>50.864.131</b>	<b>46.790.513</b>	<b>10.167.518</b>	<b>14.130.754</b>

## NOTER

### Note

#### Eventualposter mv.

5

Selskabet har til fordel for selskabet Aunsbjerg Nielsen A/S afgivet selvskyldner kaution overfor pengeinstitut.

#### *Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for H. Th. Hansen og Lings Invest ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, regnskabsmæssig værdi 30.610 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 46.067 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut og pantebrev, regnskabsmæssige værdi 888 tkr. og 1.950 tkr., er der givet ejerpant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 46.067 tkr.

Til sikkerhed for selskabet Aunsbjerg Kolding A/S samt Aunsbjerg Horsens A/S' gæld til pengeinstitut, regnskabsmæssig værdi 16.162 tkr. er der givet ejerpant og skadesløsbrev på nom. 7.860 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 46.067 tkr.