

Ejendomsselskabet Ares ApS

Saralyst Allé 40

8270 Højbjerg

CVR-nr. 30712730

Årsrapport for 2015

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. maj 2016

Jan Henriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Ares ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 2. april 2016

Direktion

Søren Andrup Aaen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ares ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ares ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J, den 2. maj 2016

Revision 2 A/S

Knud-Erik Nielsen
Registreret revisor

Ejendomsselskabet Ares ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Ares ApS Saralyst Allé 40 8270 Højbjerg
CVR-nr.	30712730
Stiftelsesdato	9. juli 2007
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Søren Andrup Aaen, Direktør
Revisor	Revision 2 A/S Vestre Kongevej 4-6 8260 Viby J

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ares ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til tidligere år.

Tilskud i koncernforhold

Tilskud givet til og modtaget fra moderselskabet indregnes på egenkapitalen.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte 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).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter med sikkerhed i investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udbytte for regnskabsåret

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

Ejendomsselskabet Ares ApS

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		418.797	533.362
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		993.794	1.507.297
Dagsværdireguleringer af gæld		-42.147	-18.831
Driftsresultat		1.370.444	2.021.828
Finansielle indtægter		5.385	4.136
Finansielle omkostninger	1	-253.167	-1.114.046
Resultat før skat		1.122.662	911.918
Skat af årets resultat	2	-246.985	1.613.191
Årets resultat		875.677	2.525.109
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		875.677	2.525.109
		875.677	2.525.109

Ejendomsselskabet Ares ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		15.840.940	14.165.599
Materielle anlægsaktiver		15.840.940	14.165.599
Anlægsaktiver		15.840.940	14.165.599
Tilgodehavende selskabsskat		684	0
Andre tilgodehavender		1.050	13.299
Udskudte skatteaktiver		1.365.522	1.613.191
Tilgodehavender		1.367.256	1.626.490
Likvide beholdninger		400.865	321.902
Omsætningsaktiver		1.768.121	1.948.392
Aktiver		17.609.061	16.113.991

Ejendomsselskabet Ares ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	400.000	400.000
Overkurs ved emission	4	0	0
Overført resultat	5	4.396.505	3.520.828
Egenkapital		4.796.505	3.920.828
Gæld til realkreditinstitutter		10.335.825	10.336.632
Anden gæld		300.682	150.827
Langfristede gældsforpligtelser		10.636.507	10.487.459
Gæld til realkreditinstitutter		79.748	116.541
Gæld til banker		424.227	1.193.947
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.248	2.294
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.616.687	368.704
Anden gæld		19.139	24.218
Kortfristede gældsforpligtelser		2.176.049	1.705.704
Gældsforpligtelser		12.812.556	12.193.163
Passiver		17.609.061	16.113.991
Virksomhedens formål	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Noter

	2015	2014
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomhed	49.958	71.224
Andre finansielle omkostninger	203.209	1.114.046
	253.167	1.185.270

2. Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst	-684	0
Ændring af eventualskat	247.669	-1.613.191
	246.985	-1.613.191

Betalt skat i årets løb udgør 0 kr.

3. Virksomhedskapital

Saldo primo	400.000	125.000
Årets tilgang	0	275.000
Saldo ultimo	400.000	400.000

Virksomhedskapitalen består af 400 anparter á 1.000 kr.

Der er ingen yderligere ændringer i virksomhedskapitalen i løbet af de seneste 5 år.

4. Overkurs ved emission

Årets tilgang	0	9.309.118
Årets afgang	0	-9.309.118
Saldo ultimo	0	0

5. Overført resultat

Saldo primo	3.520.828	-8.313.399
Årets tilgang	875.677	11.834.227
Saldo ultimo	4.396.505	3.520.828

6. Virksomhedens formål

Virksomhedens formål er at eje og udleje investeringsejendomme.

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Gæld til realkreditinstitutter 10.415.473 kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 15.840.940 kr.

Til sikkerhed for tabslån vedrørende byfornyelse af ejendom med en bogført værdi på 15.840.940 kr. er tinglyst indeksslån med en restgæld på 1.084.833 kr. Lånet er rente- og afdragsfrit for selskabet.

Til sikkerhed for bankgæld 424.227 kr. er deponeret ejerpantebrev nom. 4.540.000 kr. med pant i

Ejendomsselskabet Ares ApS

Noter

investeringsejendomme med en bogført værdi på 15.840.940 kr.