

Ejendomsselskabet Aasiaatvej 9, Svendborg ApS

Aasiaatvej 9, 5700 Svendborg

CVR-nr. 30 72 13 73



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 2. juni 2016

Som dirigent:



Bent Bruhn Pedersen



Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	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 Ejendomsselskabet Aasiaatvej 9, Svendborg 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.

Svendborg, den 2. juni 2016
Direktion:



Bent Bruhn Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Aasiaatvej 9, Svendborg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Aasiaatvej 9, Svendborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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.

Odense, den 2. juni 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



John Blendstrup
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Aasiaatvej 9, Svendborg ApS
Adresse, postnr., by	Aasiaatvej 9, 5700 Svendborg
CVR-nr.	30 72 13 73
Stiftet	29. juni 2007
Hjemstedskommune	Svendborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Bent Bruhn Pedersen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C
Bankforbindelse	Danske Bank Flakhaven 1, 5000 Odense C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsjendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 112.258 kr. mod 164.131 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 1.561.488 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	<u>272.613</u>	<u>360.737</u>
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>-10.583</u>	<u>-8.500</u>
	Resultat af primær drift	<u>262.030</u>	<u>352.237</u>
2	Finansielle indtægter	138.376	72.104
3	Finansielle omkostninger	<u>-256.201</u>	<u>-207.100</u>
	Resultat før skat	<u>144.205</u>	<u>217.241</u>
4	Skat af årets resultat	<u>-31.947</u>	<u>-53.110</u>
	Årets resultat	<u>112.258</u>	<u>164.131</u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>112.258</u>	<u>164.131</u>
		<u>112.258</u>	<u>164.131</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	6.200.000	6.200.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	48.417	34.000
		<u>6.248.417</u>	<u>6.234.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.248.417</u>	<u>6.234.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	148.932	0
	Periodeafgrænsningsposter	5.204	1.334
		<u>154.136</u>	<u>1.334</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>154.136</u>	<u>1.334</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>6.402.553</u></u>	<u><u>6.235.334</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	130.000	130.000
	Overført resultat	1.431.488	1.319.230
	Egenkapital i alt	1.561.488	1.449.230
	Hensatte forpligtelser		
7	Udskudt skat	822.599	790.652
	Hensatte forpligtelser i alt	822.599	790.652
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.505.751	2.630.315
		2.505.751	2.630.315
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	129.250	127.845
	Gæld til banker	226.291	230.098
	Gæld til tilknyttede virksomheder	299.045	287.338
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	479.816	399.173
	Anden gæld	378.313	320.683
		1.512.715	1.365.137
	Gældsforpligtelser i alt	4.018.466	3.995.452
	PASSIVER I ALT	6.402.553	6.235.334

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	130.000	2.749.218	2.879.218
Årets resultat	0	164.131	164.131
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	-1.594.119	-1.594.119
Egenkapital 1. januar 2015	130.000	1.319.230	1.449.230
Årets resultat	0	112.258	112.258
Egenkapital 31. december 2015	130.000	1.431.488	1.561.488

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Aasiaatvej 9, Svendborg ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
-----------------------------------------	------

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Grunde og bygninger måles til ejendomsmæglervurdering fra 3. maj 2010.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 gælds metode 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 kontorejendomme 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014	
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.822	59.857	
Andre finansielle indtægter	136.554	12.247	
	<u>138.376</u>	<u>72.104</u>	
3 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	11.707	9.287	
Andre finansielle omkostninger	244.494	197.813	
	<u>256.201</u>	<u>207.100</u>	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	52.136	
Årets regulering af udskudt skat	31.947	974	
	<u>31.947</u>	<u>53.110</u>	
5 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	6.200.000	42.500	6.242.500
Tilgang i årets løb	0	25.000	25.000
Kostpris 31. december 2015	<u>6.200.000</u>	<u>67.500</u>	<u>6.267.500</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	8.500	8.500
Årets afskrivninger	0	10.583	10.583
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>19.083</u>	<u>19.083</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>6.200.000</u>	<u>48.417</u>	<u>6.248.417</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 130.000 kr. de seneste 5 år.

7 Udskudt skat

Udskudt skat vedrører:

kr.	2015	2014
Materielle anlægsaktiver	-806.952	-801.845
Gældsforpligtelser	-18.842	11.193
Skattemæssigt underskud	3.195	0
	<u>-822.599</u>	<u>-790.652</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.635.001	129.250	2.505.751	2.102.357
	<u>2.635.001</u>	<u>129.250</u>	<u>2.505.751</u>	<u>2.102.357</u>

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank er der tinglyst ejerpantebrev på 4.000 t.kr. i ejendommen Aasiaatvej nr. 9, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.000 t.kr. Pantebrevet ligger til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank og Autogenbrug Svendborg.

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark, der pr. 31. december 2015 udgør 808 t.kr., er der tinglyst pantebrev på 874 t.kr. i ejendommen Aasiaatvej nr. 6, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.200 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Realkredit Danmark, der pr. 31. december 2015 udgør 1.874 t.kr., er der tinglyst pantebrev på 2.040 t.kr. i ejendommen Aasiaatvej nr. 9, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 5.000 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med BIM Svendborg Holding ApS og Autogenbrug Svendborg ApS. Som helejet datter-virksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2015 0 t.kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

11 Nærtstående parter

Ejendomsselskabet Aasiaatvej 9, Svendborg ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
BIM Svendborg Holding ApS	Aasiaatvej 9, 5700 Svendborg