



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

ÆRØGRUPPEN APS

ALBUEN 76, 6000 KOLDING

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2017

Bjarne Adsbøll

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ærøgruppen ApS Albuen 76 6000 Kolding
	CVR-nr.: 30 80 00 79 Stiftet: 16. august 2007 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Bjarne Adsbøll
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
Pengeinstitut	Arbejdernes landsbank Buen 1 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ærøgruppen 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 31. maj 2017

Direktion:

Bjarne Adsbøll

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Ærøgruppen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ærøgruppen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til ledelsesberetningens afsnit "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for usikkerhed ved indregning og måling af ejendom.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 31. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Steensbjerg
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje ejendom med henblik på videresalg.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer ejendommen, Kærvejen 10 i Ommel, der er udbudt til salg gennem ejendomsmægler. Mægler har i 2016 ændret udbudsprisen på ejendommen til 1.145 t.kr. Ejendommen er indregnet til udbudsprisen. Ejendomsmarkedet på Ærø har de seneste år været præget af få handler og lang salgstid, hvilket medfører usikkerhed på prisfastsættelsen af ejendomme, beliggende på Ærø.

Henset til de seneste tendenser på ejendomsmarkedet på Ærø vurderes det, at ejendommen kan sælges til den udbudte pris.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud for 2016 på 273 tkr. Resultatet skyldes afholdte finansieringsomkostninger på projektet i regnskabsåret samt omkostninger til selskabets administration.

Selskabet har opnået finansiering gennem kassekredit i Arbejdernes Landsbank samt gennem koncernintern finansiering. Det anses for en væsentlig forudsætning for selskabets fortsatte driftsaktiviteter, at selskabet kan opretholde den nuværende eksterne finansiering samt understøttes økonomisk af koncernen med den nuværende finansiering samt med yderligere finansiering af den løbende drift, indtil driften af ejendommen balancerer eller til ejendommen sælges.

Der er modtaget positive tilkendegivelser fra selskabets pengeinstitutter vedrørende opretholdelse af den nuværende finansiering. Der er modtaget støtteerklæring fra moderselskabet vedrørende den nuværende finansiering samt finansiering af fremtidig drift. Som følge heraf aflægges årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
BRUTTOTAB	1	-25.415	181
Ejendomsomkostninger.....		-103.930	-117
Administrationsomkostninger.....		-17.775	-68
DRIFTSRESULTAT		-147.120	-4
Finansielle indtægter.....	2	66.141	63
Finansielle omkostninger.....	3	-196.750	-198
RESULTAT FØR SKAT		-277.729	-139
Skat af årets resultat.....	4	4.392	0
ÅRETS RESULTAT		-273.337	-139
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-273.337	-139
I ALT		-273.337	-139

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde til videresalg.....		1.820.871	2.021
Varebeholdninger.....		1.820.871	2.021
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	1.575
Tilgodehavende selskabsskat.....		4.392	0
Periodeafgrænsningsposter.....		15.014	14
Tilgodehavender.....		19.406	1.589
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.840.277	3.610
AKTIVER.....		1.840.277	3.610
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		-556.617	-283
EGENKAPITAL.....	5	-431.617	-158
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		8.100	0
Anden gæld.....		0	1.503
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	8.100	1.503
Gæld til pengeinstitutter.....		2.228.743	2.232
Anden gæld.....		35.051	33
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.263.794	2.265
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		2.271.894	3.768
PASSIVER.....		1.840.277	3.610
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		
Koncernregnskab	10		
Medarbejderforhold	11		

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Særlige poster			1
Der er i året foretaget nedskrivning af en af selskabets ejendomme opført under varebeholdninger.			
Finansielle indtægter			2
Tilknyttede virksomheder.....	66.141	63	
	66.141	63	
Finansielle omkostninger			3
Tilknyttede virksomheder.....	65.666	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	131.084	198	
	196.750	198	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-4.392	0	
	-4.392	0	
Egenkapital			5
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	-283.280	-158.280
Forslag til årets resultatdisponering.....		-273.337	-273.337
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	-556.617	-431.617
Langfristede gældsforpligtelser			6
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
Gæld til tilknyttede virksomheder.	0	8.100	0
Anden gæld.....	1.503.485	0	0
	1.503.485	8.100	0
Eventualposter mv.			7
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 kildebeskatninger som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Adsbøll Holding ApS der er administrationselskab for sambeskatningen.			

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på i alt 1.500 t.kr., med pant i Kærvej 10, Ommel, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 1.145 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 t.kr., med pant i Vester Bregninge 17, Æreskøbing, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 676 t.kr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**9**

Selskabet ejer ejendommen, Kærvejen 10 i Ommel, der er udbudt til salg gennem ejendomsmægler. Mægler har i 2016 ændret udbudsprisen på ejendommen til 1.145 t.kr. Ejendommen er indregnet til udbudsprisen. Ejendomsmarkedet på Ærø har de seneste år været præget af få handler og lang salgstid, hvilket medfører usikkerhed på prisfastsættelsen af ejendomme, beliggende på Ærø.

Henset til de seneste tendenser på ejendomsmarkedet på Ærø vurderes det, at ejendommen kan sælges til den udbudte pris.

Koncernregnskab**10**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Adsbøll Holding ApS, Albuen 76, 6000 Kolding, CVR-nr. 26 09 12 25.

Medarbejderforhold**11**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
0 (2015: 0)

Der er en direktør i selskabet, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ærøgruppen ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Resultatopgørelsen var tidligere opstillet som artsopdelt. Praksis ændres til, at resultatopgørelsen præsenteres som funktionsopdelt.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabet i året er en del af en koncern, der anvender funktionsopdelt resultatopgørelse.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Praksisændringen har ingen påvirkning på hverken resultat eller egenkapital.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendoms- og administrationsomkostninger

I ejendoms- og administrationsomkostninger indregnes omkostninger som vedrører administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger 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.

BALANCEN

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for grunde og bygninger til videresalg omfatter anskaffelsessummer for grunde og bygninger, direkte byggeomkostninger, samt finansieringsomkostninger i byggeperioden. Aktiverede finansieringsomkostninger udgør 197 t.kr.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 med 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.