



Tlf.: 96 26 38 00
 herning@bdo.dk
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
 Birk Centerpark 30
 DK-7400 Herning
 CVR-nr. 20 22 26 70

AA PROPERTIES A/S
VESTERGADE 41, 7400 HERNING
ÅRSRAPPORT
2015

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

Steen Zaulich

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AA Properties A/S Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 26 85 91 Stiftet: 13. februar 2008 Hjemsted: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anker Stensig Andersen, formand Steen Zaulich Hans Ladekjær Jeppesen
Direktion	Steen Zaulich
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Sydbank Dalgasgade 22 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for AA Properties A/S.

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 18. maj 2016

Direktion

Steen Zaulich

Bestyrelse

Anker Stensig Andersen
Formand

Steen Zaulich

Hans Ladekjær Jeppesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i AA Properties A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for AA Properties A/S 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 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 - 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.

Herning, den 18. maj 2016

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

Steen Pedersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at erhverve og besidde formuegenstande og dermed beslægtet virksomhed.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AA Properties A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets anvendte regnskabspraksis er ændret vedrørende præsentation af foreslået udbytte for regnskabsåret. Foreslået udbytte for regnskabet har hidtil været præsenteret som en kortfristet gældsforpligtelse, hvor den fremadrettet bliver præsenteret under egenkapitalen i overensstemmelse med reglerne i den nye årsregnskabslov.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne medfører et uændret resultat og balancesum, mens egenkapitalen primo forøges med 200 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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 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 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og fradrag af afskrivning på goodwill.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
RESULTAT AF KAPITALANDELE I DATTER- OG ASSOCIEREDE VIRKSOMHEDER.....		3.748.385	-833.973
Andre eksterne omkostninger.....		-19.922	-45.263
DRIFTSRESULTAT.....		3.728.463	-879.236
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		0	275.000
Finansielle indtægter.....	1	33.923	12.355
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		0	248.815
Finansielle omkostninger.....	2	-1.123.576	-11.463
RESULTAT FØR SKAT.....		2.638.810	-354.529
Skat af årets resultat.....	3	234.680	-2.540
ÅRETS RESULTAT.....		2.873.490	-357.069
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	200.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		3.748.385	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.074.895	-557.069
I ALT.....		2.873.490	-357.069

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		60.514.199	56.765.814
Finansielle anlægsaktiver.....	4	60.514.199	56.765.814
ANLÆGSAKTIVER.....		60.514.199	56.765.814
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.335.837	861.123
Udskudt skatteaktiv.....	5	559.198	619.904
Tilgodehavender.....		3.895.035	1.481.027
Likvide beholdninger.....		7.051	2.281
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.902.086	1.483.308
AKTIVER.....		64.416.285	58.249.122
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		2.014.356	0
Overført overskud.....		2.516.464	1.857.330
Forslag til udbytte.....		200.000	200.000
EGENKAPITAL.....	6	5.230.820	2.557.330
Ansvarlig lånekapital.....		40.150.240	39.362.980
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	40.150.240	39.362.980
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.899.464	655.370
Gæld til associerede virksomheder.....		15.128.261	15.605.942
Anden gæld.....		7.500	67.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		19.035.225	16.328.812
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		59.185.465	55.691.792
PASSIVER.....		64.416.285	58.249.122
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	33.922	12.351	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1	4	
	33.923	12.355	
Finansielle omkostninger			2
Tilknyttede virksomheder.....	33.991	9.257	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.089.585	2.206	
	1.123.576	11.463	
Skat af årets resultat			3
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-12.057	0	
Regulering af udskudt skat.....	-262.191	-10.871	
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats.....	39.568	13.411	
	-234.680	2.540	
Finansielle anlægsaktiver			4
		Kapitalandele i datter- virksomheder	
Kostpris 1. januar 2015.....		58.499.843	
Kostpris 31. december 2015.....		58.499.843	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		-1.734.029	
Årets opskrivninger		3.748.385	
Opskrivninger 31. december 2015.....		2.014.356	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		60.514.199	
Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
AA Ejendomme 1 A/S.....	43.182.833	1.994.031	100 %
AA Ejendomme 2 ApS.....	10.781.769	767.074	100 %
Projektselskabet Navervej ApS.....	818.380	83.818	100 %
Ejendomsselskabet Engdahlsvej 17 ApS.....	5.731.093	903.462	100 %

NOTER

Note

Udskudt skatteaktiv

5

Hensættelse til udskudt skat vedrører skattemæssigt underskud.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Skattemæssigt underskud.....	0	2.541.810	-2.541.810
	0	2.541.810	-2.541.810
Udskudt skat.....			559.198

Egenkapital

6

	Aktiekapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	0	1.857.330	0	2.357.330
Ændring af egenkapital som følge af praksisændring.....				200.000	200.000
Korrigeret egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	0	1.857.330	200.000	2.557.330
Betalt udbytte.....				-200.000	-200.000
Andre reguleringer.....		-1.734.029	1.734.029		
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.748.385	-1.074.895	200.000	2.873.490
Egenkapital 31. december 2015.....	500.000	2.014.356	2.516.464	200.000	5.230.820

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2015 kr.	2014 kr.
Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr.....	500.000	500.000
	500.000	500.000

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser				Note
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital.....	39.362.980	40.150.240	0	40.150.240
	39.362.980	40.150.240	0	40.150.240

7

Det ansvarlige lån træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer og er uopsigeligt fra kreditors side.

Lånet forrentes ud fra en markedsmæssig rente, der dog er maksimeret i forhold til det regnskabsmæssige resultat.

Det ansvarlige lån afvikles, når øvrige gældsforpligtelser er afviklet under hensyntagen til selskabets likviditet.

Eventualposter mv.

8

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for SZ Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Ingen.

Ejerforhold

10

Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller aktiekapitalen:

SZ Holding Herning ApS
7400 Herning

AA Holding ApS, Herning
7400 Herning