



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

A.E. SKANDERBORG A/S
MARATHONVEJ 5, 9230 SVENSTRUP J
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. maj 2016

Anders Larsen

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.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	A.E. Skanderborg A/S Marathonvej 5 9230 Svenstrup J
	Hjemmeside: www.blomsbutikker.dk
	CVR-nr.: 31 77 27 10
	Stiftet: 1. oktober 2008
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Enggaard, formand Asger Enggaard Jens Enggaard
Direktion	Asger Enggaard
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for A.E. Skanderborg 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.

Aalborg, den 27. april 2016

Direktion

Asger Enggaard

Bestyrelse

Jørgen Enggaard
Formand

Asger Enggaard

Jens Enggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i A.E. Skanderborg A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A.E. Skanderborg 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.

Aalborg, den 27. april 2016

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

Tom Johnsen
Statsautoriseret revisor

John Damkier
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom, ejendomsudvikling samt udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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 A.E. Skanderborg A/S 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		8.595.678	5.827
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		-906.546	-2.763
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investe. ejd.....		-67.544	66
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.708.459	-2.140
RESULTAT FØR SKAT		5.913.129	990
Skat af årets resultat.....	2	-1.172.747	-98
ÅRETS RESULTAT		4.740.382	892
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		4.740.382	892
I ALT		4.740.382	892

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Investeringsejendomme.....		185.000.000	185.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	185.000.000	185.000
ANLÆGSAKTIVER.....		185.000.000	185.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.233.430	978
Andre tilgodehavender.....		1.230.924	1.894
Periodeafgrænsningsposter.....		0	1
Tilgodehavender.....		2.464.354	2.873
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.464.354	2.873
AKTIVER.....		187.464.354	187.873
PASSIVER			
Aktiekapital.....		14.000.000	14.000
Overført overskud.....		32.739.029	27.999
EGENKAPITAL.....	4	46.739.029	41.999
Hensættelse til udskudt skat.....		3.180.293	3.413
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.180.293	3.413
Gæld til realkreditinstitutter.....		106.916.119	109.123
Banklån.....		14.220.287	20.809
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	121.136.406	129.932
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	8.601.352	4.652
Gæld til pengeinstitutter.....		1.746.424	698
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		13.500	44
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		317.636	42
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.089.333	5.418
Selskabsskat.....		1.405.458	104
Anden gæld.....		2.234.923	1.571
Kortfristede gældsforpligtelser.....		16.408.626	12.529
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		137.545.032	142.461
PASSIVER.....		187.464.354	187.873
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Tilknyttede virksomheder.....	67.288	69	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.641.171	2.071	
	1.708.459	2.140	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.405.458	104	2
Regulering af udskudt skat.....	-15.873	139	
Reg. af udsk. skat som følge af ændret skattesats.....	-216.838	-145	
	1.172.747	98	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2015.....		188.369.066	
Tilgang.....		906.546	
Kostpris 31. december 2015.....		189.275.612	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		-3.369.065	
Årets værdireguleringer.....		-906.547	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		-4.275.612	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		185.000.000	

NOTER

Note

Egenkapital

4

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	14.000.000	27.998.647	41.998.647
Forslag til årets resultatdisponering.....		4.740.382	4.740.382
Egenkapital 31. december 2015.....	14.000.000	32.739.029	46.739.029
			2015 kr.
Aktiekapital 1. oktober 2008.....			2.000.000
23. september 2010, kapitaludvidelse kontant.....			8.000.000
10. maj 2011, kapitaludvidelse kontant.....			2.000.000
6. november 2013, kapitaludvidelse kontant.....			2.000.000
Aktiekapital 31. december 2015.....			14.000.000
		2015 kr.	2014 tkr.
Aktiekapital			
Aktiekapitalen er fordelt således:			
Aktier, 14.000 stk. a nom. 1.000 kr.....	14.000.000		14.000
	14.000.000		14.000

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	111.584.338	113.095.471	6.179.352	81.993.387
Banklån.....	22.999.092	16.642.287	2.422.000	3.619.029
	134.583.430	129.737.758	8.601.352	85.612.416

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som de vedrører.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 114.096 tkr., er der afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 185.000 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld, 18.389 tkr., har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 27.000 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 185.000 tkr.