

Astrid Obels Have A/S
Fuglevænget 9
9000 Aalborg
CVR-nr. 32345301

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2016

Dirigent

Navn: Keld Gregersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Astrid Obels Have A/S
Fuglevænget 9
9000 Aalborg

CVR-nr.: 32345301

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Vibeke Serup Gregersen, formand
Keld Gregersen
Caroline Serup Gregersen

Direktion

Keld Gregersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Astrid Obels Have A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30.05.2016

Direktion

Keld Gregersen

Bestyrelse

Vibeke Serup Gregersen
formand

Keld Gregersen

Caroline Serup Gregersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Astrid Obels Have A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Astrid Obels Have A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 30.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peter Nørrevang
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet viser et overskud på 10.554 t.kr. Selskabet forventer, på baggrund af de eksisterede lejeaftaler, et overskud i 2015.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommens værdi er i lighed med tidligere fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en værdiansættelse af ejendomme med vægt på beliggenhed, lejeforhold, alternative anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors afkastkrav derved ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelsen er derfor behæftet med usikkerhed.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets andet regnskabsår og regnskabsåret for 2014 omfatter perioden 13.12.2013 til 31.12.2014, hvorfor tallene ikke er direkte sammenlignelige.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investerings-ejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investerings-ejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2014 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændringer

Den samlede indvirkning af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 95 t.kr. Årets skat af praksisændringerne udgør 0 t.kr. hvorefter årets resultat efter skat forøges med 95 t.kr. Balancesummen påvirkes med 0 kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2015 forøges med 95 t.kr. Effekten af praksisændringerne pr. 01.01.2015 er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen side 12.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Anvendt regnskabspraksis

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Selskabet har med henvisning til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 valgt i resultatopgørelsen at tage udgangspunkt i bruttofortjenesten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning af investeringsejendommen og indregnes efter faktureringsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2013/14 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.183.637	2.061
Personaleomkostninger	1	(346.893)	(244)
Driftsresultat		2.836.744	1.817
Andre finansielle indtægter	2	2.269.030	255
Andre finansielle omkostninger	3	(1.839.191)	(1.614)
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		3.266.583	458
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		10.423.482	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(43)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		13.690.065	415
Skat af ordinært resultat	4	(3.136.149)	(105)
Årets resultat		<u>10.553.916</u>	<u>310</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		10.553.916	310
		<u>10.553.916</u>	<u>310</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2013/14 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		94.680.954	82.452
Materielle anlægsaktiver	5	<u>94.680.954</u>	<u>82.452</u>
Udskudt skat		0	25
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>0</u>	<u>25</u>
Anlægsaktiver		<u>94.680.954</u>	<u>82.477</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.463	52
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.302.153	7.412
Andre tilgodehavender		74.365	45
Tilgodehavender		<u>7.400.981</u>	<u>7.509</u>
Likvide beholdninger		<u>665</u>	<u>44</u>
Omsætningsaktiver		<u>7.401.646</u>	<u>7.553</u>
Aktiver		<u>102.082.600</u>	<u>90.030</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2013/14 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført overskud eller underskud		10.998.210	310
Egenkapital		<u>11.498.210</u>	<u>810</u>
Udskudt skat		2.277.686	0
Hensatte forpligtelser		<u>2.277.686</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		59.200.798	60.322
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>59.200.798</u>	<u>60.322</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.069.440	1.069
Bankgæld		29.798	447
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.495	29
Gæld til tilknyttede virksomheder		25.236.139	25.379
Skyldig selskabsskat		0	130
Skyldige sambeskatningsbidrag		833.197	0
Anden gæld		1.918.837	1.836
Periodeafgrænsningsposter		0	8
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>29.105.906</u>	<u>28.898</u>
Gældsforpligtelser		<u>88.306.704</u>	<u>89.220</u>
Passiver		<u>102.082.600</u>	<u>90.030</u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	310.193	810.193
Ændring i regnskabspraksis	0	134.101	134.101
Korrigeret egenkapital primo	500.000	444.294	944.294
Årets resultat	0	10.553.916	10.553.916
Egenkapital ultimo	500.000	10.998.210	11.498.210

Noter

	2015	2013/14
	kr.	t.kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	339.434	222
Pensioner	(3.279)	3
Andre omkostninger til social sikring	10.738	2
Andre personalemkostninger	0	17
	346.893	244
	2015	2013/14
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	369.030	255
Øvrige finansielle indtægter	1.900.000	0
	2.269.030	255
	2015	2013/14
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.226.984	862
Renteomkostninger i øvrigt	612.207	751
Øvrige finansielle omkostninger	0	1
	1.839.191	1.614
	2015	2013/14
	kr.	t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	833.197	130
Ændring af udskudt skat	2.461.119	(28)
Effekt af ændrede skattesatser	(158.167)	3
	3.136.149	105

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
5. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	82.452.102
Tilgange	<u>1.805.370</u>
Kostpris ultimo	<u>84.257.472</u>
Årets opskrivninger	<u>10.423.482</u>
Opskrivninger ultimo	<u>10.423.482</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>94.680.954</u>

Investeringsejendomme er målt på baggrund af investeringsejendommens normaliserede resultat før finansielle poster med afkast på 3,75 % for boligudlejningsejendomme og ejerlejligheder med baggrund i sammenlignelige salg i området. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 10.912 t.kr. Investeringsejendommen har i al væsentlighed været udlejet fuldt ud i 2015. Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand.

	Udskudt skat kr.
6. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	25.266
Afgange	<u>(25.266)</u>
Kostpris ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>

	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2013/14 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
7. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.069.440</u>	<u>1.069</u>	<u>59.200.798</u>	<u>54.923.038</u>
	<u>1.069.440</u>	<u>1.069</u>	<u>59.200.798</u>	<u>54.923.038</u>

Noter

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KVG Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2014 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 13. december 2013 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for opfyldelse af medlemmernes forpligtelser overfor E/F Obels Have er tinglyst deklaration pantstiftende på 2.610.000 kr i lejlighederne beliggende i Astrid Obels Have.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2015 94.680.954 kr.

10. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

KVG Holding ApS, Fuglevænget 9, 9000 Aalborg