

AAA UNITED DANMARK A/S

Fredskovvej 5

7330 Brande

CVR.nr. 32775926

# ÅRSRAPPORT

## 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling

Brande, den 1. november 2016



Søren From  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016 for AAA UNITED DANMARK 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. juli 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 1. november 2016

**Direktion**



Anders Holch Povlsen

**Bestyrelse**



Lise Kaae

**Formand**



Anders Holch Povlsen



Merete Bech Povlsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i AAA UNITED DANMARK A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AAA UNITED DANMARK A/S for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016, 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. juli 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016 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.

Aarhus, den 1. november 2016

**Ernst & Young**

**Godkendt Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 30700228

  
Jens Weiersøe Jakobsen

**Statsautoriseret revisor**

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	AAA UNITED DANMARK A/S Fredskovvej 5 7330 Brande
Telefon	99423200
CVR-nr.	32775926
Hjemsted	Ikast-Brande
Regnskabsår	1. august 2015 - 31. juli 2016
<b>Bestyrelse</b>	Lise Kaae, Formand Anders Holch Povlsen Merete Bech Povlsen
<b>Direktion</b>	Anders Holch Povlsen
<b>Revisor</b>	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25 8000 Aarhus C CVR-nr.: 30700228
<b>Generalforsamling</b>	Generalforsamlingen afholdes den 1. november 2016.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af investering, samt at erhverve og udleje fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. august 2015 - 31. juli 2016 udviser et resultat på kr. 20.233.370, og selskabets balance pr. 31. juli 2016 udviser en balancesum på kr. 967.077.160, og en egenkapital på kr. 190.746.562.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for AAA UNITED DANMARK A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid.

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets forskydning i udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte 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).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikator på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf måles efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

##### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til istandsættelse. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse vil medføre et forbrug af virksomhedens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser, som forventes indfriet senere end et år fra balancedagen, måles til nutidsværdien af de forventede betalinger. Andre hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

##### Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser som omfatter lån som realkreditlån, lån hos kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til dagsværdi på afregningsdatoen. Efter første indregning måles de afledte finansielle instrumenter til dagsværdien på balancedagen. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.



## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>36.803.344</b>	<b>28.137.809</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-5.991.502	-3.860.046
<b>Driftsresultat</b>		<b>30.811.842</b>	<b>24.277.763</b>
Finansielle indtægter	1	362.646	298.517
Finansielle omkostninger	2	-4.845.664	-6.036.455
<b>Resultat før skat</b>		<b>26.328.824</b>	<b>18.539.825</b>
Skat af årets resultat	3	-6.095.454	-4.488.875
<b>Årets resultat</b>		<b>20.233.370</b>	<b>14.050.950</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		20.233.370	14.050.950
		<b>20.233.370</b>	<b>14.050.950</b>

## AAA UNITED DANMARK A/S

## Balance 31. juli 2016

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	909.133.768	700.178.785
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	91.310	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>909.225.078</b>	<b>700.178.785</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>909.225.078</b>	<b>700.178.785</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.028
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		56.500.000	37.500.000
Andre tilgodehavender		16.975	178.100
Periodeafgrænsningsposter		1.028.085	349.162
<b>Tilgodehavender</b>		<b>57.545.060</b>	<b>38.033.290</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>307.022</b>	<b>119</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>57.852.082</b>	<b>38.033.409</b>
<b>Aktiver</b>		<b>967.077.160</b>	<b>738.212.194</b>

## AAA UNITED DANMARK A/S

## Balance 31. juli 2016

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Passiver</b>			
Aktiekapital		20.000.000	20.000.000
Overført resultat		170.746.562	149.490.929
<b>Egenkapital</b>		<b>190.746.562</b>	<b>169.490.929</b>
Hensættelser til udskudt skat	6	22.769.427	18.877.207
Andre hensatte forpligtelser		0	109.250
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>22.769.427</b>	<b>18.986.457</b>
Gæld til realkreditinstitutter		513.718.650	472.780.649
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>513.718.650</b>	<b>472.780.649</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		19.630.238	18.136.244
Gæld til banker		13.707.543	42.285.429
Deposita		10.213.920	10.083.671
Leverandører af varer og tjenesteydelser		143.793	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		186.600.000	0
Selskabsskat		2.203.213	212.252
Anden gæld		3.234.572	3.906.075
Periodeafgrænsningsposter		4.109.242	2.330.488
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>239.842.521</b>	<b>76.954.159</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>753.561.171</b>	<b>549.734.808</b>
<b>Passiver</b>		<b>967.077.160</b>	<b>738.212.194</b>
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. august 2015	20.000.000	149.490.929	169.490.929
Årets resultat		20.233.370	20.233.370
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi		1.022.263	1.022.263
<b>Egenkapital 31. juli 2016</b>	<b>20.000.000</b>	<b>170.746.562</b>	<b>190.746.562</b>

Aktiekapitalen består af 20.000.000 aktier à kr. 1.000

Aktiekapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2015/16	2014/15
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	362.646	298.517
	<b>362.646</b>	<b>298.517</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	4.845.664	6.036.455
	<b>4.845.664</b>	<b>6.036.455</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af skattepligtig indkomst	2.203.234	212.252
Udskudt skat	3.892.220	4.276.623
	<b>6.095.454</b>	<b>4.488.875</b>
	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	709.449.340	656.688.785
Tilgang i årets løb	214.923.658	52.760.555
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>924.372.998</b>	<b>709.449.340</b>
Af- og nedskrivninger primo	-9.270.555	-5.410.509
Årets afskrivninger	-5.968.675	-3.860.046
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-15.239.230</b>	<b>-9.270.555</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>909.133.768</b>	<b>700.178.785</b>
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	114.137	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>114.137</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	-22.827	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-22.827</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>91.310</b>	<b>0</b>
<b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelse udskudt skat primo	18.877.207	14.600.584
Årets regulering af udskudt skat	3.892.220	4.276.623
	<b>22.769.427</b>	<b>18.877.207</b>

**Noter****7. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	513.718.650	19.630.238	433.816.110
	<u>513.718.650</u>	<u>19.630.238</u>	<u>433.816.110</u>

**8. Eventualforpligtelser**

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

**9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2016 udgør kr. 909.133.767.