

**Aagaard og Skov Ejendomme ApS**

**Dyrballevej 3  
8362 Hørning**

**CVR-nr. 33 25 88 52**

**Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 14/11 2016

---

Michael Aagaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	9
Balance pr. 30. september 2016	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Aagaard og Skov Ejendomme ApS  
Dyrballevej 3  
8362 Hørning

CVR-nr.: 33 25 88 52  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september  
Hjemsted: Skanderborg

### Direktion

Jacob Skov  
Michael Aagaard

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

### Pengeinstitut

Handelsbanken  
Axel Kiers Vej 11  
8270 Højbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Aagaard og Skov Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016/17 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Stilling, den 3. november 2016

### Direktion

Jacob Skov

Michael Aagaard

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Aagaard og Skov Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Aagaard og Skov Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Horsens, den 3. november 2016

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Jens Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er købe, eje, administrere, udvikle og udleje fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 1.097.959, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 4.574.530.

### Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

#### *Renterisici*

Selskabets rentebærende gæld består af variabelt forrentet prioritetsgæld og bankgæld. Selskabet foretager ikke afdækning af renterisici.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 1.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aagaard og Skov Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommenes driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.



## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendommene, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til forbrugsafgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger til forbrugsafgifter

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Selskabsskat 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>779.511</b>	<b>676.892</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>805.815</u>	<u>6.041</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.585.326</b>	<b>682.933</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(183.023)</u>	<u>(192.033)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.402.303</b>	<b>490.900</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(304.344)</u>	<u>(116.313)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.097.959</u></b>	<b><u>374.587</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>1.097.959</u>	<u>374.587</u>
		<b><u>1.097.959</u></b>	<b><u>374.587</u></b>

**Balance pr. 30. september 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		14.850.000	14.057.940
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>14.850.000</u>	<u>14.057.940</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>14.850.000</u>	<u>14.057.940</u>
Andre tilgodehavender		27.439	1.457
<b>Tilgodehavender</b>		<u>27.439</u>	<u>1.457</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>81.029</u>	<u>21.703</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>108.468</u>	<u>23.160</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>14.958.468</u>	<u>14.081.100</u>

## Balance pr. 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		4.494.530	3.396.571
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>4.574.530</u></b>	<b><u>3.476.571</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	6	921.193	743.914
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>921.193</u></b>	<b><u>743.914</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.516.961	1.592.935
Andre kreditinstitutter		7.032.652	7.306.700
Anden gæld		345.039	326.089
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>8.894.652</u></b>	<b><u>9.225.724</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	362.219	378.286
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		7.788	8.835
Selskabsskat		116.177	179.258
Anden gæld		81.909	68.512
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>568.093</u></b>	<b><u>634.891</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>9.462.745</u></b>	<b><u>9.860.615</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>14.958.468</u></b>	<b><u>14.081.100</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	80.000	3.396.571	3.476.571
Årets resultat	0	1.097.959	1.097.959
<b>Egenkapital 30. september 2016</b>	<b>80.000</b>	<b>4.494.530</b>	<b>4.574.530</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bla. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg
- ændringer i den enkelte ejendoms forhold

I 2015/16 har ledelsen opnået et afkast på 5,9 %. Afkastet er på niveau med den generelle afkastkrav på 5,75 % for standard beliggende boligejendomme i Skanderborg.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakterne og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der dog en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>183.023</u>	<u>192.033</u>
	<b><u>183.023</u></b>	<b><u>192.033</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	131.472	118.335
Årets udskudte skat	177.279	(7.381)
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>(4.407)</u>	<u>5.359</u>
	<b><u>304.344</u></b>	<b><u>116.313</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2015	10.874.391
Kostpris 30. september 2016	10.874.391
Værdireguleringer 1. oktober 2015	3.183.549
Årets værdireguleringer	792.060
Værdireguleringer 30. september 2016	3.975.609
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b>14.850.000</b>

### 5 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2015	743.914	751.295
Hensat i året	177.279	0
Anvendt i året	0	(7.381)
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september 2016</b>	<b>921.193</b>	<b>743.914</b>
Materielle anlægsaktiver	921.193	746.940
Prioritetsgæld	0	(3.026)
	<b>921.193</b>	<b>743.914</b>



## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.651.583	1.579.180	62.219	1.255.772
Andre kreditinstitutter	7.626.338	7.332.652	300.000	5.832.652
Anden gæld	326.089	345.039	0	0
	<b>9.604.010</b>	<b>9.256.871</b>	<b>362.219</b>	<b>7.088.424</b>

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

#### Diskonterede vekslers

Vedligeholdelsesforpligtelserne skyldes, at udlejere af boligejendommene i henhold til Lov om leje og Lov om midlertidig regulering af boligforholdene, hvert år skal afsætte beløb til vedligeholdelse. Disse beløb er opkrævet hos lejerne og placeret hos Grundejernes Investeringsfond indtil senere udførelse af forbedringer, som aktiveres, eller senere udførelse af udvendig vedligeholdelse, som omkostningsføres.

Selskabet har tidligere anvendt et større beløb til vedligeholdelse end den samlede bindingspligt, hvilket medfører en negativ saldo på t.kr. 53.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.579, er der givet pant i nedenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2016 udgør t.kr. 1.950.

- Matr.nr. 6 al, Hørning By, Rosenvænget 8, Hørning.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 7.333, er der givet ejerpan, nom. t.kr. 8.370, i nedenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.09.2016 udgør t.kr. 12.900.

- Matr.nr. 1424, Aarhus bygrunde, Skovvejen 69 kld, Aarhus.

- Matr.nr. 2b Fregerslev By, Fregerslevvej 2B, Hørning.

- Matr.nr. 64 ag Skanderborg markjorder, Emilievej 1, Skanderborg .