

AV Ejendomme 2 ApS

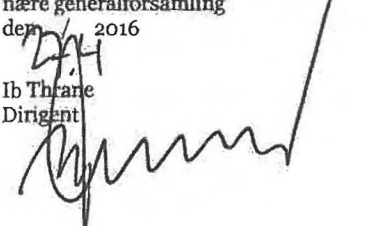
Vrøndingvej 3, 8700 Horsens

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 34 69 36 25

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27. 2016

Ib Thrane
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Noter til årsregnskabet	8
Regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for AV Ejendomme 2 ApS.

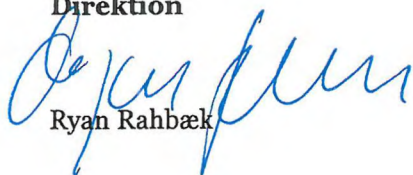
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 10. marts 2016

Direktion



Ryan Rahbæk

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i AV Ejendomme 2 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for AV Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Aarhus, den 10. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31



Henrik Trangeled Kristensen
statsautoriseret revisor



Lars Østergaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	AV Ejendomme 2 ApS Vrøndingvej 3 8700 Horsens CVR-nr.: 34 69 36 25 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemstedskommune: Horsens
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporterne for Autohuset Vestergaard Holding A/S, Horsens, CVR-nr. 66 43 88 13 og AHV Familie Holding ApS, Horsens, CVR-nr. 36 45 92 98.
Hovedaktivitet	Selskabets aktivitet er investering og udlejning, samt hermed beslægtet virksomhed.
Direktion	Ryan Rahbæk
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Advokat	Focus Advokater P/S Englandsgade 25 5100 Odense C
Pengeinstitut	Danske Bank Gothersgade 18 7000 Fredericia

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		2.226.750	2.169.000
Administrationsomkostninger		-23.751	-55.860
Resultat af ordinær primær drift		2.202.999	2.113.140
Resultat før finansielle poster		2.202.999	2.113.140
Finansielle indtægter	1	0	12.000
Finansielle omkostninger	2	-260.257	-511.814
Resultat før skat		1.942.742	1.613.326
Skat af årets resultat	3	-441.673	-323.857
Årets resultat		1.501.069	1.289.469

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.501.069	4.837.517
Overført resultat	0	-3.548.048
	1.501.069	1.289.469

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		<u>31.750.000</u>	<u>31.750.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>31.750.000</u>	<u>31.750.000</u>
Anlægsaktiver		<u>31.750.000</u>	<u>31.750.000</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>1.163.356</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.163.356</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>39.669</u>	<u>153.855</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.203.025</u>	<u>153.855</u>
Aktiver		<u>32.953.025</u>	<u>31.903.855</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		4.000.000	4.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.501.069	4.837.517
Egenkapital	5	6.501.069	9.837.517
Hensættelse til udskudt skat		1.244.262	1.026.143
Hensatte forpligtelser		1.244.262	1.026.143
Gæld til realkreditinstitutter		15.808.314	16.682.863
Langfristede gældsforpligtelser	6	15.808.314	16.682.863
Gæld til realkreditinstitutter	6	864.208	858.713
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.055.556	245.643
Selskabsskat		266.303	197.789
Anden gæld		3.213.313	3.055.187
Kortfristede gældsforpligtelser		9.399.380	4.357.332
Gældsforpligtelser		25.207.694	21.040.195
Passiver		32.953.025	31.903.855
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	12.000
	<u>0</u>	<u>12.000</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	54.000	227.000
Andre finansielle omkostninger	216.598	190.769
Kursreguleringer omkostninger	-10.341	94.045
	<u>260.257</u>	<u>511.814</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	223.553	197.789
Årets udskudte skat	218.120	83.308
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	42.760
	<u>441.673</u>	<u>323.857</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		28.790.410
Kostpris 31. december		<u>28.790.410</u>
Værdireguleringer 1. januar		2.959.590
Værdireguleringer 31. december		<u>2.959.590</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>31.750.000</u>

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	4.000.000	4.837.517	9.837.517
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.837.517	-4.837.517
Årets resultat	0	0	1.501.069	1.501.069
Egenkapital 31. december	1.000.000	4.000.000	1.501.069	6.501.069

Selskabskapitalen består af 1.000 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital 1. januar	1.000.000	1.000.000	1.000.000	125.000	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	875.000	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	0

6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	12.342.806	13.195.744
Mellem 1 og 5 år	3.465.508	3.487.119
Langfristet del	15.808.314	16.682.863
Inden for 1 år	864.208	858.713
	16.672.522	17.541.576

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	31.750.000	31.750.000

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for AHV Familie Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

	<u>Grundlag</u>
Bestemmende indflydelse	
Autohuset Vestergaard Holding A/S, Vrøndingvej 3, 8700 Horsens	Hovedaktionær
Hans Vestergaard, Øsdalvej 31, 7000 Fredericia.	Hovedaktionær i det ultimative moderselskab AHV Familie Holding ApS.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Autohuset Vestergaard Holding A/S, Vrøndingvej 3, 8700 Horsens.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for AV Ejendomme 2 ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 100 % ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme

Selskabets ejendomsportefølje består af erhvervs ejendomme til udlejning. Ejendommene måles til anslåede dagsværdier. Dagsværdi er opgjort ved en individuel måling på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi.

Denne måling indebærer, at for hver ejendom opgøres ejendommens lejeindtægt fratrukket de til ejendommen tilknyttede driftsomkostninger.

Det opgjorte grundlag diskonteres herefter med et individuelt fastsat afkastkrav.

Reguleringer til dagsværdi føres i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Forrentingskravet for ejendommene er fastsat til 7,00 %, hvilket vurderes at være markedsvilkår.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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.

Regnskabspraksis

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.