
Astro Ejendomme ApS

Herthalund 10, 4200 Slagelse

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 35 65 30 58

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/6 2016

Lars Jannik Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

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.

Slagelse, den 17. juni 2016

Direktion

Lars Jannik Nielsen

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

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Astro Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Astro Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 17. juni 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Astro Ejendomme ApS
Herthalund 10
4200 Slagelse

CVR-nr.: 35 65 30 58
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Slagelse

Hovedaktivitet

Selskabets formål er administration og drift af ejendomme samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Direktion

Lars Jannik Nielsen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70C
4200 Slagelse

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK 29. januar - 31. december
Bruttofortjeneste		347.098	-52.546
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-241.721	-56.354
Resultat før finansielle poster		105.377	-108.900
Finansielle indtægter	3	12.279	1.468
Finansielle omkostninger	4	-452.474	-266.204
Resultat før skat		-334.818	-373.636
Skat af årets resultat	5	75.594	71.718
Årets resultat		-259.224	-301.918

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	-259.224	-301.918
	-259.224	-301.918

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		5.692.190	5.603.012
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		144.105	182.532
Materielle anlægsaktiver	6	5.836.295	5.785.544
Anlægsaktiver		5.836.295	5.785.544
Andre tilgodehavender		574.400	541.011
Udskudt skatteaktiv		95.099	57.998
Selskabsskat		38.493	13.720
Periodeafgrænsningsposter		26.000	0
Tilgodehavender		733.992	612.729
Likvide beholdninger		180.473	852.015
Omsætningsaktiver		914.465	1.464.744
Aktiver		6.750.760	7.250.288

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-561.142	-301.918
Egenkapital	7	-511.142	-251.918
Gæld til realkreditinstitutter		3.777.741	3.968.929
Langfristede gældsforpligtelser	8	3.777.741	3.968.929
Gæld til realkreditinstitutter	8	169.782	184.857
Gæld til tilknyttede virksomheder		767.079	973.063
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.491.582	1.871.000
Anden gæld		55.718	504.357
Kortfristede gældsforpligtelser		3.484.161	3.533.277
Gældsforpligtelser		7.261.902	7.502.206
Passiver		6.750.760	7.250.288
Going concern	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	-301.918	-251.918
Årets resultat	0	-259.224	-259.224
Egenkapital 31. december	50.000	-561.142	-511.142

Noter til årsregnskabet

1 Going concern

Selskabets kapital er tabt.

Ejendommen i regnskabsåret 2014 og 2015 er blevet ombygget, hvilket har medført at resultatet er negativt påvirket af større ombygningsudgifter. Ejendommen udlejes i al væsentlighed til såvel koncernselskaber som eksterne lejere med virkning fra 1. januar 2015.

Det forventes med baggrund heri at selskabet vil kunne retablere kapitalen ved egen indtjening.

	2015 DKK	2014 DKK 29. januar - 31. december
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	241.721	56.354
	241.721	56.354
Der specificeres således:		
Bygninger	203.294	46.746
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	38.427	9.608
	241.721	56.354
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	12.279	1.468
	12.279	1.468
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	21.249	42.709
Andre finansielle omkostninger	431.225	223.495
	452.474	266.204

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	DKK	DKK 29. januar - 31. december
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-38.493	-13.720
Årets udskudte skat	-37.101	-57.998
	-75.594	-71.718
6 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	5.649.758	192.140
Tilgang i årets løb	292.472	0
Kostpris 31. december	5.942.230	192.140
Ned- og afskrivninger 1. januar	46.746	9.608
Årets afskrivninger	203.294	38.427
Ned- og afskrivninger 31. december	250.040	48.035
Regnskabsmæssig værdi 31. december	5.692.190	144.105

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør DKK 6.750.000.

7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

8 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	3.053.881	3.150.501
Mellem 1 og 5 år	723.860	818.428
Langfristet del	3.777.741	3.968.929
Inden for 1 år	169.782	184.857
	3.947.523	4.153.786

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.692.190	5.603.012
---	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.810, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	5.629.190	5.603.012
---	-----------	-----------

Ejerpantebreve med pant i ejendommen er stillet til fordel for alt mellemværende med SparNord Bank i følgende selskaber:

- Slagelse Fysioterapi ApS
- Slagelse Træning ApS
- Skin Lounge ApS

Eventualforpligtelser

Der er stillet bankgaranti til fordel for DLR-kredit på TDKK 1.995.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Astro Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

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

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.

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 klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Regnskabspraksis

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