

AURA Ejendomme ApS

Skanderborgvej 180, 8260 Viby J

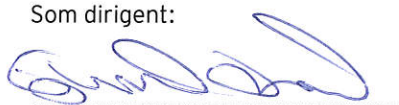
CVR-nr. 35 82 45 29



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. marts 2017

Som dirigent:



Thomas Juul Thomsen



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for AURA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

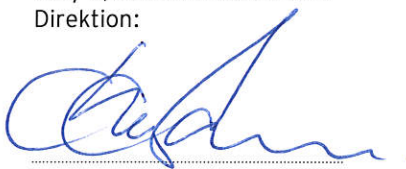
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 28. marts 2017

Direktion:



Carsten Höegh Christiansen



Flemming Høj Hansen



Thorkild Videbæk

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AURA Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AURA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

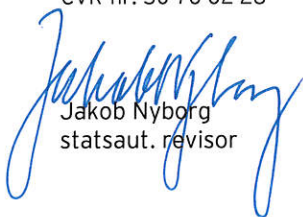
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 28. marts 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Jakob Nyborg
statsaut. revisor



Thomas Riis
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	AURA Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Skanderborgvej 180, 8260 Viby J
CVR-nr.	35 82 45 29
Stiftet	1. april 2014
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Hjemmeside	www.aura.dk
E-mail	aura@aura.dk
Direktion	Carsten Höegh Christiansen Flemming Høj Hansen Thorkild Videbæk
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, besidde og udleje fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

AURA Ejendomme ejer og driver samtlige ejendomme og kontordomiciler på markedsmæssige vilkår for de forskellige forretningsområder i AURA koncernen, men i lyset af udviklingen på ejendomsmarkedet er der i løbet af året foretaget en værdinedskrivning af ejendomsporteføljen.

En udlejningsejendom i Viby er frasolgt i 2016, og gevinsten er indregnet under andre driftsindtægter.

Årets resultat

Årets resultat udgør -24.468 t.kr., hvorefter egenkapitalen pr. 31. december 2016 er 42.482 t.kr. og balancesummen 82.339 t.kr. Der foreslås ikke udloddet udbytte.

Årets resultat er påvirket af, at der er nedskrevet 27 mio. kr. på ejendommene. Der er indhentet mæglervurderinger for value-in-use for AURA koncernens domicil- og lagerejendomme, idet der var indikationer på faldende priser ud fra markedsudviklingen for nogle af de områder, koncernens ejendomme er beliggende i.

Ved regnskabsafleggelsen sidste år forventedes et resultat omkring nul, hvilket også svarer til det realiserede resultat, når der ses bort fra gevinst ved salg af en ejendom og ovenstående nedskrivning.

Forventet udvikling

Vi forventer et mindre overskud af primær drift i 2017.

I forhold til lagerfaciliteter sammenlægger vi lagre for at opnå synergier og vurderer løbende kapacitetsbehovet. I forbindelse med renovering af 60 kV stationen på Risdalsvej i Viby, som ligger ved siden af et lager, som AURA Ejendomme ejer, vil vi undersøge mulighederne for yderligere frasalg af lagerfaciliteter og arealer. Et ubenyttet kontordomicil forsøges solgt i 2017. En mulig gevinst herved vil blive indregnet under andre driftsindtægter, men er ikke med i prognosen for 2017.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2016	2015
	Nettoomsætning	12.639	12.381
	Andre driftsindtægter	3.400	0
	Andre eksterne omkostninger	-8.701	-7.827
	Bruttoresultat	7.338	4.554
3	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-30.774	-3.769
	Resultat før finansielle poster	-23.436	785
4	Finansielle omkostninger	-734	-1.478
	Resultat før skat	-24.170	-693
5	Skat af årets resultat	-298	-153
	Årets resultat	-24.468	-846
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-24.468	-846
		-24.468	-846

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	AKTIVER		
	Langfristede aktiver		
6	Materielle aktiver		
	Grunde og bygninger	74.868	108.704
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	48	516
		<u>74.916</u>	<u>109.220</u>
	Langfristede aktiver i alt	<u>74.916</u>	<u>109.220</u>
	Kortfristede aktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	410	0
		<u>410</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.013</u>	<u>311</u>
	Kortfristede aktiver i alt	<u>7.423</u>	<u>311</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>82.339</u></u>	<u><u>109.531</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2016	2015
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	1.100	1.100
	Overført resultat	41.382	65.850
	Egenkapital i alt	<u>42.482</u>	<u>66.950</u>
8	Langfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	29.147	31.267
	Langfristede forpligtelser i alt	<u>29.147</u>	<u>31.267</u>
	Kortfristede forpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.121	2.088
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.923	8.979
	Skyldig selskabsskat	602	122
	Anden gæld	64	125
	Kortfristede forpligtelser i alt	<u>10.710</u>	<u>11.314</u>
	Forpligtelser i alt	<u>39.857</u>	<u>42.581</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>82.339</u></u>	<u><u>109.531</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Særlige poster
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	1.100	65.850	66.950
Årets resultat	0	-24.468	-24.468
Egenkapital 31. december 2016	1.100	41.382	42.482

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AURA Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens (lov nr. 738 af 1. juni 2015) bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af visse bestemmelser efter klasse C.

Selskabet har valgt at opstille balancen i kontoform med opdeling i lang- og kortfristede aktiver og passiver med tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg og udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms og afgifter i forbindelse med salget, og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse, administration, lokaleomkostninger m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	20-40 år
---------------------	----------

Finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Rente- og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle aktiver

Materielle aktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle aktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under andre driftsindtægter og -omkostninger.

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af langfristede aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og en deponering vedrørende salg af en ejendom.

Selskabsskat

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

Udskudt skat beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultatet eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske enhed.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

2 Særlige poster

t.kr.	2016	2015
Omkostninger		
Nedskrivning af ejendomme	27.051	0
	<u>27.051</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet		
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	27.051	0
Resultat af særlige poster, netto	<u>27.051</u>	<u>0</u>
3 Af- og nedskrivninger på materielle aktiver		
Afskrivninger på materielle aktiver	3.723	3.769
Nedskrivninger på materielle aktiver	27.051	0
	<u>30.774</u>	<u>3.769</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	42	67
Prioritetsrenter m.v.	692	1.406
Andre finansielle omkostninger	0	5
	<u>734</u>	<u>1.478</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	602	121
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-304	32
	<u>298</u>	<u>153</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle aktiver

t.kr.	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2016	137.801	516	138.317
Tilgang i årets løb	62	8	70
Afgang i årets løb	-3.600	0	-3.600
Overførsel fra andre poster	476	-476	0
Kostpris 31. december 2016	134.739	48	134.787
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	29.097	0	29.097
Årets nedskrivninger	27.051	0	27.051
Årets afskrivninger	3.723	0	3.723
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	59.871	0	59.871
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	74.868	48	74.916

7 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 3 år:

t.kr.	2016	2015	2014
Saldo primo	1.100	1.100	1.000
Kapitalforhøjelse	0	0	100
	1.100	1.100	1.100

8 Langfristede forpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 20.327 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, AURA A/S, CVR-nr. 10 16 36 68. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet indgår i fælles momsregistrering med øvrige koncernselskaber i AURA Energi-koncernen. Selskabet hæfter solidarisk for den samlede momsbetaling.

Der påhviler ikke selskabet yderligere eventualforpligtelser.

10 Sikkerhedsstillelser

Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 73.763 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

11 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

<u>Modervirksomhed</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab</u>
AURA Energi a.m.b.a.	Smedskovvej 55, 8464 Galten	www.aura.dk/arsrapport