

AACO-6 Ejendomme ApS

CVR-nr. 30 20 16 47



Årsrapport for 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. maj 2015

Som dirigent:

.....
Carsten Kejlstrup Ottesen



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Usikkerhed om indregning og måling	11
Finansielle omkostninger	12
Skat af årets resultat	12
Materielle anlægsaktiver	12
Investeringsaktiver	12
Langfristede gældsforpligtelser	13
Sikkerhedsstillelser	13
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	13

Oplysninger om selskabet

Navn	AACO-6 Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Solvej 55, 7120 Vejle Øst
CVR-nr.	30 20 16 47
Stiftet	16. januar 2007
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Carsten Kejlstrup Ottesen

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom og udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2014 udviser et overskud på kr. 151.365 mod kr. 153.559 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 655.946.

Der henvises til note 2 for ledelsens vurdering af væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurdering.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 for AACO-6 Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Selskabet opfylder betingelserne for fritagelse for revisionspligten og har fravalgt revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. maj 2015

Direktionen:

.....
Carsten Kejlstrup Ottesen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i AACO-6 Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AACO-6 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I 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.

Vejle, den 29. maj 2015

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

Holger Simonsen
statsaut. revisor

Resultatoppgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttoresultat	226.734	219.053
3 Finansielle omkostninger	<u>-28.099</u>	<u>-21.109</u>
Resultat før skat	198.635	197.944
4 Skat af årets resultat	<u>-47.270</u>	<u>-44.385</u>
Årets resultat	<u>151.365</u>	<u>153.559</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>151.365</u>	<u>153.559</u>
	<u>151.365</u>	<u>153.559</u>

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
6 Investeringsejendomme	<u>1.992.610</u>	<u>1.992.610</u>
5 Materielle anlægsaktiver	<u>1.992.610</u>	<u>1.992.610</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.992.610</u>	<u>1.992.610</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>33.685</u>	<u>34.036</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>33.685</u>	<u>34.036</u>
Aktiver i alt	<u><u>2.026.295</u></u>	<u><u>2.026.646</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	2014 kr.	2013 kr.
Passiver		
Egenkapital		
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>530.946</u>	<u>379.581</u>
Egenkapital i alt	<u>655.946</u>	<u>504.581</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>49.800</u>	<u>37.835</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>49.800</u>	<u>37.835</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>875.752</u>	<u>940.709</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser	<u>875.752</u>	<u>940.709</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	64.956	64.893
Gæld til tilknyttede virksomheder	246.156	345.306
Skyldig selskabsskat	35.305	35.850
Anden gæld	<u>98.380</u>	<u>97.472</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>444.797</u>	<u>543.521</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.320.549</u>	<u>1.484.230</u>
Passiver i alt	<u>2.026.295</u>	<u>2.026.646</u>

Egenkapitaloppørelse

(kr.)	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Saldo pr. 1/1 2013	125.000	226.022	351.022
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>153.559</u>	<u>153.559</u>
Egenkapital pr. 1/1 2014	125.000	379.581	504.581
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>151.365</u>	<u>151.365</u>
Egenkapital pr. 31/12 2014	<u><u>125.000</u></u>	<u><u>530.946</u></u>	<u><u>655.946</u></u>

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AACO-6 Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i nettoomsætning på tidspunktet for levering og risikoen overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle omkostninger

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

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.

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).

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.

1. Anvendt regnskabspraxis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat, og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatter.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode 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, samt midlertidige forskelle på skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

2. Usikkerhed om indregning og måling

Ved udarbejdelsen af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige vurderinger og skøn for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Særligt er værdiansættelsen af selskabets ejendomme forbundet med skøn over det fremtidige afkast og det forventede afkastkrav.

Selskabets investeringsejendom værdiansættes til en skønnet dagsværdi.

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 1.993.610 kr. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af foreliggende forudsætninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Ændring i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommen, vil have direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommen. Der henvises til følsomhedsanalysen i anlægsnoten.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er udtryk for det gældende markedsniveau.

Til selskabets aktivitet er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf de væsentligste er opgørelse af ejendommens dagsværdi og finansielle risici, som generelt er påvirket af den usikkerhed, der er på ejendoms- og finansmarkederne.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforskeligheder over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med målingen af ejendommens dagsværdi.

Noter

	2014 kr.	2013 kr.
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	5.000	0
Andre finansielle omkostninger	<u>23.099</u>	<u>21.109</u>
	<u>28.099</u>	<u>21.109</u>

4. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	35.305	35.850
Årets regulering af udskudt skat	11.965	13.692
Ændring af skatteprocent	<u>0</u>	<u>-5.157</u>
	<u>47.270</u>	<u>44.385</u>

5. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	Investerings- ejendomme
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2014	<u>1.992.610</u>
Kostpris pr. 31/12 2014	<u>1.992.610</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2014	<u>1.992.610</u>

6. Investeringsaktiver

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne og de tilhørende forpligtelser indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (7,0 % for 2014). Ledelsen har i 2014 forsøgt at afhænde ejendommen. Salgsprocessen viste at ejendommens værdi ugør ca. 2.000.000 kr.

7. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 612.116 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån fra realkreditinstitut er der udstedt pantebrev på 1.284.000 kr. med pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 1.993 t.kr.

9. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Inno Consult & Invest A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.