

---

# ***Åhusene 2 ApS***

## **Årsrapport for 2013**

---

CVR-nr. 33 50 49 26

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 10/3 2014

Lars-Erik Larsen  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

# **Ledelsespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Åhusene 2 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. marts 2014

## **Direktion**

Lars-Erik Larsen

## **Bestyrelse**

Poul Thyregod  
formand

Ole Bjørvig Pedersen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Åhusene 2 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Åhusene 2 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 10. marts 2014

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Åhusene 2 ApS  
Heibergsgade 36, st.  
8000 Aarhus C

Telefon: 72 44 44 25  
Hjemmeside: [www.domis.dk](http://www.domis.dk)

CVR-nr.: 33 50 49 26  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Regnskabsår: 3. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Aarhus

## Bestyrelse

Poul Thyregod, formand  
Ole Bjørvig Pedersen

## Direktion

Lars-Erik Larsen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Advokat

Lett Advokater  
Vester Allé 4  
8000 Aarhus C

## Pengeinstitut

Handelsbanken  
Europaplads 16, 1. sal  
8000 Aarhus C

# **Beretning**

## **Hovedaktivitet**

Åhusene 2 ApS ejer og driver ejendommen beliggende Åhusene 2, 8000 Aarhus C. Ejendommen er nyopført i 2011 og indeholder 48 ejerlejligheder.

## **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på DKK 2.709.867, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på DKK 13.875.334.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                                                                      | Note | 2013<br>DKK      | 2012<br>DKK      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Nettoomsætning</b>                                                                |      | <b>4.534.661</b> | <b>4.425.652</b> |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme                                        |      | -633.509         | -663.117         |
| Andre eksterne omkostninger                                                          |      | -91.894          | -97.487          |
| <b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>                                          |      | <b>3.809.258</b> | <b>3.665.048</b> |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 1    | 1.126.768        | 1.419.612        |
| <b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>                                        |      | <b>4.936.026</b> | <b>5.084.660</b> |
| Finansielle indtægter                                                                |      | 12.470           | 7.052            |
| Finansielle omkostninger                                                             |      | -1.985.592       | -2.100.699       |
| <b>Resultat før skat</b>                                                             |      | <b>2.962.904</b> | <b>2.991.013</b> |
| Skat af årets resultat                                                               | 2    | -253.037         | -747.747         |
| <b>Årets resultat</b>                                                                |      | <b>2.709.867</b> | <b>2.243.266</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0                | 0                |
| Overført resultat                   | 2.709.867        | 2.243.266        |
|                                     | <b>2.709.867</b> | <b>2.243.266</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                 | Note | 2013<br>DKK       | 2012<br>DKK       |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme           |      | 87.500.000        | 87.400.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3    | <b>87.500.000</b> | <b>87.400.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <b>87.500.000</b> | <b>87.400.000</b> |
| Andre tilgodehavender           |      | 39.524            | 541.264           |
| Periodeafgrænsningsposter       |      | 17.092            | 64.549            |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>56.616</b>     | <b>605.813</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>851.404</b>    | <b>735.304</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>        |      | <b>908.020</b>    | <b>1.341.117</b>  |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <b>88.408.020</b> | <b>88.741.117</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|                                                   | Note     | 2013<br>DKK       | 2012<br>DKK       |
|---------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                   |          | 100.000           | 100.000           |
| Overført resultat                                 |          | 13.775.334        | 11.065.467        |
| <b>Egenkapital</b>                                | <b>4</b> | <b>13.875.334</b> | <b>11.165.467</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                      |          | 3.587.262         | 4.051.950         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |          | <b>3.587.262</b>  | <b>4.051.950</b>  |
| Ansvarlig lånekapital                             |          | 1.250.000         | 2.750.000         |
| Kreditinstitutter                                 |          | 62.742.500        | 63.519.500        |
| Deposita og forudbetalt leje                      |          | 1.959.640         | 1.745.534         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>5</b> | <b>65.952.140</b> | <b>68.015.034</b> |
| Ansvarlig lånekapital                             | 5        | 1.000.000         | 1.000.000         |
| Kreditinstitutter                                 | 5        | 777.000           | 777.000           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |          | 22.795            | 26.223            |
| Selskabsskat                                      |          | 717.725           | 139.925           |
| Anden gæld                                        |          | 2.475.764         | 3.565.518         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |          | <b>4.993.284</b>  | <b>5.508.666</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |          | <b>70.945.424</b> | <b>73.523.700</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |          | <b>88.408.020</b> | <b>88.741.117</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6        |                   |                   |
| Nærtstående parter og ejerforhold                 | 7        |                   |                   |

# Noter til årsrapporten

|                                                                                               | 2013<br>DKK      | 2012<br>DKK                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|
| <b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b> |                  |                                   |
| Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer                    | 100.000          | 2.000.000                         |
| Regulering af finansielle instrumenter                                                        | 1.026.768        | -580.388                          |
|                                                                                               | <b>1.126.768</b> | <b>1.419.612</b>                  |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                                                               |                  |                                   |
| Årets aktuelle skat                                                                           | 717.725          | 139.925                           |
| Årets udskudte skat                                                                           | -464.688         | 607.822                           |
| Regulering af skat vedrørende tidligere år                                                    | 0                | -496.444                          |
| Regulering af udskudt skat tidligere år                                                       | 0                | 496.444                           |
|                                                                                               | <b>253.037</b>   | <b>747.747</b>                    |
| <b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>                                                      |                  |                                   |
|                                                                                               |                  | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |
| Kostpris 1. januar                                                                            |                  | 71.000.000                        |
| Kostpris 31. december                                                                         |                  | 71.000.000                        |
| Værdireguleringer 1. januar                                                                   |                  | 16.400.000                        |
| Årets værdireguleringer                                                                       |                  | 100.000                           |
| Værdireguleringer 31. december                                                                |                  | 16.500.000                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>                                                     |                  | <b>87.500.000</b>                 |

# Noter til årsrapporten

## 4 Egenkapital

|                                 | Selskabskapital | Overført<br>resultat | I alt             |
|---------------------------------|-----------------|----------------------|-------------------|
|                                 | DKK             | DKK                  | DKK               |
| Egenkapital 1. januar           | 100.000         | 11.065.467           | 11.165.467        |
| Årets resultat                  | 0               | 2.709.867            | 2.709.867         |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>100.000</b>  | <b>13.775.334</b>    | <b>13.875.334</b> |

Selskabskapitalen består af 100.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden selskabets stiftelse.

## 5 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:

|                                     | 2013<br>DKK       | 2012<br>DKK       |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ansvarlig lånekapital</b>        |                   |                   |
| Mellem 1 og 5 år                    | 1.250.000         | 2.750.000         |
| Langfristet del                     | 1.250.000         | 2.750.000         |
| Inden for 1 år                      | 1.000.000         | 1.000.000         |
|                                     | <b>2.250.000</b>  | <b>3.750.000</b>  |
| <b>Kreditinstitutter</b>            |                   |                   |
| Efter 5 år                          | 60.800.000        | 60.800.000        |
| Mellem 1 og 5 år                    | 1.942.500         | 2.719.500         |
| Langfristet del                     | 62.742.500        | 63.519.500        |
| Inden for 1 år                      | 777.000           | 777.000           |
|                                     | <b>63.519.500</b> | <b>64.296.500</b> |
| <b>Deposita og forudbetalt leje</b> |                   |                   |
| Mellem 1 og 5 år                    | 1.959.640         | 1.745.534         |
| Langfristet del                     | 1.959.640         | 1.745.534         |
| Inden for 1 år                      | 0                 | 0                 |
|                                     | <b>1.959.640</b>  | <b>1.745.534</b>  |

# Noter til årsrapporten

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelsers mellemværende med Åhusene 2 ApS og Åhusene 1-3 ApS:

|                                                                                                                    |            |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ejerpantebreve på i alt TDKK 76.000, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af | 87.500.000 | 87.400.000 |
| Likvider med en regnskabsmæssig værdi af                                                                           | 1.233      | 653.034    |

# Noter til årsrapporten

## 7 Nærtstående parter og ejerforhold

### Grundlag

---

#### Ejerforhold

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

Domis Ejendomme Holding ApS, Heibergsgade 36, st., 8000 Aarhus C.

Thyregod Invest ApS, Elsdyrvænget 48, 8270 Højbjerg.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Åhusene 2 ApS for 2013 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 2013 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

# **Regnskabspraksis**

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration og kontorhold m.v.

### **Dagsværdiregulering**

Periodens værdiregulering af investeringsaktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som forskellen mellem regnskabsmæssig værdi af aktiverne og forpligtelserne primo og ultimo.

### **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**

### **Investeringsejendomme**

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. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

## **Regnskabspraksis**

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2013 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Forrentningskravet på ejendommen er fastsat til 4,45%, hvilket vurderes at være markedsvilkår.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Regnskabspraksis

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.