
Åhusene 2 ApS

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 33 50 49 26

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 22/4 2013

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 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22. april 2013

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 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 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 22. april 2013

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

CVR-nr.: 33 50 49 26
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 2. 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 2012 udviser et overskud på DKK 2.243.266, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på DKK 11.165.467.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	25/2 - 31/12 2011 DKK
Nettoomsætning		4.425.652	1.440.440
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-663.117	-230.332
Andre eksterne omkostninger		-97.487	-127.844
Bruttoresultat før værdireguleringer		3.665.048	1.082.264
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	1.419.612	11.393.601
Resultat før finansielle poster		5.084.660	12.475.865
Finansielle indtægter	2	7.052	22.865
Finansielle omkostninger	3	-2.100.699	-728.845
Resultat før skat		2.991.013	11.769.885
Skat af årets resultat	4	-747.747	-2.947.684
Årets resultat		2.243.266	8.822.201

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	2.243.266	8.822.201
	2.243.266	8.822.201

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Investeringsejendomme		87.400.000	85.400.000
Materielle anlægsaktiver	5	87.400.000	85.400.000
Anlægsaktiver		87.400.000	85.400.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		496.444	0
Andre tilgodehavender		44.820	19.854
Periodeafgrænsningsposter		64.549	0
Tilgodehavender		605.813	19.854
Likvide beholdninger		735.304	1.096.839
Omsætningsaktiver		1.341.117	1.116.693
Aktiver		88.741.117	86.516.693

Balance 31. december

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		11.065.467	8.822.201
Egenkapital	6	11.165.467	8.922.201
Hensættelse til udskudt skat		4.051.950	2.947.684
Hensatte forpligtelser		4.051.950	2.947.684
Ansvarlig lånekapital		2.750.000	4.000.000
Kreditinstitutter		63.519.500	64.438.713
Deposita og forudbetalt leje		1.745.534	1.777.010
Langfristede gældsforpligtelser	7	68.015.034	70.215.723
Ansvarlig lånekapital	7	1.000.000	1.000.000
Kreditinstitutter	7	777.000	420.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.223	23.553
Selskabsskat		139.925	0
Anden gæld		3.565.518	2.987.532
Kortfristede gældsforpligtelser		5.508.666	4.431.085
Gældsforpligtelser		73.523.700	74.646.808
Passiver		88.741.117	86.516.693
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsrapporten

	2012	25/2 - 31/12
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	2.000.000	14.400.000
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme (Handelsomkostninger)	0	-192.200
Regulering af finansielle instrumenter	-580.388	-2.814.199
	1.419.612	11.393.601
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	3.120
Andre finansielle indtægter	7.052	19.745
	7.052	22.865
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	40.324
Andre finansielle omkostninger	2.100.699	688.521
	2.100.699	728.845
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	139.925	0
Årets udskudte skat	607.822	2.947.684
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-496.444	0
Regulering af udskudt skat tidligere år	496.444	0
	747.747	2.947.684

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	71.000.000
Kostpris 31. december	71.000.000
Værdireguleringer 1. januar	14.400.000
Årets værdireguleringer	2.000.000
Værdireguleringer 31. december	16.400.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	87.400.000

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	100.000	8.822.201	8.922.201
Årets resultat	0	2.243.266	2.243.266
Egenkapital 31. december	100.000	11.065.467	11.165.467

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.

Noter til årsrapporten

7 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:

	2012 DKK	2011 DKK
Ansvarlig lånekapital		
Mellem 1 og 5 år	2.750.000	4.000.000
Langfristet del	2.750.000	4.000.000
Inden for 1 år	1.000.000	1.000.000
	3.750.000	5.000.000
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	60.800.000	62.758.713
Mellem 1 og 5 år	2.719.500	1.680.000
Langfristet del	63.519.500	64.438.713
Inden for 1 år	777.000	420.000
	64.296.500	64.858.713
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	1.745.534	1.777.010
Langfristet del	1.745.534	1.777.010
Inden for 1 år	0	0
	1.745.534	1.777.010

8 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	87.400.000	85.400.000
Likvider med en regnskabsmæssig værdi af	653.034	0

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Åhusene 2 ApS for 2012 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 2012 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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme 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 2012 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.

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.

Regnskabspraksis

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.