

Aarhus II A/S

CVR-nr. 33 26 49 92

Årsrapport

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. april 2013.

Martin Beck
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Aarhus II A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2013 ikke skal revideres. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 5. marts 2013

Direktion

Martin Beck

Bestyrelse

Mathias Beck
formand

Martin Højbjerg Kjær

Martin Beck

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Aarhus II A/S

Vi har revideret årsregnskabet for Aarhus II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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.

Kolding, den 5. marts 2013

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Knudsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Aarhus II A/S
Roms Hule 4, 3.
7100 Vejle

CVR-nr.: 33 26 49 92
Stiftet: 15. november 2010
Hjemsted: Vejle
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Mathias Beck, formand
Martin Højbjerg Kjær
Martin Beck

Direktion

Martin Beck

Revision

BRANDT
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Birkemose Allé 27, st.
6000 Kolding

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aarhus II A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter andelsboligbevis, der måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat er skatten af alle 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 fremførelsesberettigede 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 skatteenhed.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 kr.
Bruttofortjeneste	785.975	555.324
Andre finansielle indtægter	440	128.085
2 Andre finansielle omkostninger	-451.750	-438.528
Resultat før skat	334.665	244.881
3 Skat af årets resultat	-83.650	-61.200
Årets resultat	251.015	183.681
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	251.015	183.681
Disponeret i alt	251.015	183.681

Balance 31. december

Aktiver	2012	2011
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	16.898.925	16.920.800
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.898.925</u>	<u>16.920.800</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	805.000	805.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>805.000</u>	<u>805.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>17.703.925</u>	<u>17.725.800</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	1.300	228
Tilgodehavender i alt	<u>1.300</u>	<u>228</u>
Likvide beholdninger	0	64.727
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.300</u>	<u>64.955</u>
Aktiver i alt	<u>17.705.225</u>	<u>17.790.755</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2012 kr.	2011 kr.
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
5 Overført resultat	434.696	183.681
Egenkapital i alt	1.434.696	1.183.681
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	6.990.100	6.990.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.990.100	6.990.100
Gæld til pengeinstitutter	2.586	0
Depositum og forudbetalt husleje	477.322	433.846
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.557	39.437
Gæld til tilknyttede virksomheder	325.333	314.688
Selskabsskat	83.650	1.200
Anden gæld	8.349.981	8.805.928
Periodeafgrænsningsposter	0	21.875
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.280.429	9.616.974
Gældsforpligtelser i alt	16.270.529	16.607.074
Passiver i alt	17.705.225	17.790.755

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8 **Nærtstående parter**

Noter

1. Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten består af investering i og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

	2012 kr.	2011 kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	9.445	14.688
Andre renteomkostninger	442.305	423.840
	451.750	438.528

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	83.650	61.200
	83.650	61.200

4. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000

Virksomhedskapitalen består af 1.000.000 aktier á 1 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

5. Overført resultat

Overført resultat primo	183.681	0
Årets overførte overskud eller underskud	251.015	183.681
	434.696	183.681

Noter

	31/12 2012 kr.	31/12 2011 kr.
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitut	7.000.000	7.000.000
Låneomkostninger	<u>-9.900</u>	<u>-9.900</u>
	6.990.100	6.990.100
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>6.990.100</u>	<u>6.990.100</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.990.100</u>	<u>6.990.100</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.990 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 16.899 t.kr.

8. Nærtstående parter
Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af virksomhedskapitalen:

Becklaw II ApS, Roms Hule 4, 3., Vejle