

Aarhus II A/S

CVR-nr. 33 26 49 92

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2014.

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 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for 2014 og fremover ikke skal revideres. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 22. april 2014

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 22. april 2014

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
Modervirksomhed	Becklaw II ApS

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 årsrapporten 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 et mellemværender med ejendommens 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 et mellemværende med ejendommens lejere.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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 måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 kr.
Bruttofortjeneste	807.807	785.975
Andre finansielle indtægter	0	440
2 Andre finansielle omkostninger	-447.480	-451.750
Resultat før skat	360.327	334.665
3 Skat af årets resultat	-90.075	-83.650
Årets resultat	270.252	251.015
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	270.252	251.015
Disponeret i alt	270.252	251.015

Balance 31. december

Aktiver	2013	2012
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	17.300.200	16.898.925
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.300.200</u>	<u>16.898.925</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>18.105.200</u>	<u>17.703.925</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	0	1.300
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1.300</u>
Likvide beholdninger	86.945	0
Omsætningsaktiver i alt	<u>86.945</u>	<u>1.300</u>
Aktiver i alt	<u>18.192.145</u>	<u>17.705.225</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2013 kr.	2012 kr.
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
5 Overført resultat	704.948	434.696
Egenkapital i alt	1.704.948	1.434.696
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	6.990.100	6.990.100
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.990.100	6.990.100
Gæld til pengeinstitutter	0	2.586
Depositum og forudbetalt husleje	472.497	477.322
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.500	41.557
Gæld til tilknyttede virksomheder	419.057	325.333
Selskabsskat	90.075	83.650
Anden gæld	8.489.968	8.349.981
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.497.097	9.280.429
Gældsforpligtelser i alt	16.487.197	16.270.529
Passiver i alt	18.192.145	17.705.225

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8 **Nærtstående parter**

Noter

1. Hovedaktivitet

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

	2013 kr.	2012 kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	10.074	9.445
Andre renteomkostninger	437.406	442.305
	447.480	451.750

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	90.075	83.650
	90.075	83.650

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	434.696	183.681
Årets overførte overskud eller underskud	270.252	251.015
	704.948	434.696

Noter

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2013 kr.	Gæld i alt 31/12 2012 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	6.990.100	6.990.100	6.990.100
	0	6.990.100	6.990.100	6.990.100

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 2013 udgør 17.300 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