


# AACO-6 Ejendomme ApS

Solvej 55, 7120 Vejle Øst

CVR-nr. 30 20 16 47



## Årsrapport for 2013

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. maj 2014

Som dirigent:

.....  
Holger Simonsen



Building a better  
working world

## Indholdsfortegnelse

<b>Ledelsesberetning</b>	<b>1</b>
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>3</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	9
Usikkerhed om indregning og måling	11
Personaleomkostninger	11
Materielle anlægsaktiver	11
Investeringsaktiver	12
Anpartskapital	12
Langfristede gældsforpligtelser	12
Sikkerhedsstillelser	12

**Oplysninger om selskabet**

Adresse, postnr., by

Solvej 55, 7120 Vejle Øst

CVR-nr.

30 20 16 47

Direktion

Carsten Kejlstrup Ottesen

Revision

Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Banegårdspladsen 11, 8000 Aarhus C  
Telefon +45 70 10 80 50  
Telefax +45 86 15 76 33

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på kr. 153.559 mod kr. 56.134 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 504.581.

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

### Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for AACO-6 Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 27. maj 2014

Direktionen:

.....  
Carsten Kejlstrup Ottesen

### Til anpartshaverne i AACO-6 Ejendomme ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AACO-6 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 en 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 en 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.

#### 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.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 27. maj 2014  
**Ernst & Young**  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Holger Simonsen  
statsautoriseret revisor

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>219.053</b>	<b>136.708</b>
3 Personaleomkostninger	0	0
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	0	33.465
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>219.053</b>	<b>103.243</b>
Finansielle omkostninger	21.109	28.334
<b>Resultat før skat</b>	<b>197.944</b>	<b>74.909</b>
Skat af årets resultat	44.385	18.775
<b>Årets resultat</b>	<b>153.559</b>	<b>56.134</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	153.559	56.134
	<b>153.559</b>	<b>56.134</b>

Balance pr. 31. december

Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	0	1.992.610
5 Investeringsejendomme	<u>1.992.610</u>	<u>0</u>
4 <b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>1.992.610</b></u>	<u><b>1.992.610</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>1.992.610</b></u>	<u><b>1.992.610</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>34.036</u>	<u>2.873</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>34.036</b></u>	<u><b>2.873</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u><b>2.026.646</b></u></u>	<u><u><b>1.995.483</b></u></u>

## Balance pr. 31. december

Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
6 Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>379.581</u>	<u>226.022</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>504.581</u></b>	<b><u>351.022</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>37.835</u>	<u>29.300</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>37.835</u></b>	<b><u>29.300</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>940.709</u>	<u>1.005.601</u>
7 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>940.709</u></b>	<b><u>1.005.601</u></b>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	64.893	64.498
Gæld til tilknyttede virksomheder	345.306	455.831
Skyldig selskabsskat	35.850	13.475
Anden gæld	<u>97.472</u>	<u>75.756</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>543.521</u></b>	<b><u>609.560</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.484.230</u></b>	<b><u>1.615.161</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.026.646</u></b>	<b><u>1.995.483</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

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

## 1. Anvendt regnskabspraksis

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

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ejendom måles til dagsværdi mod tidligere kostpris med frafradrag for foretagne afskrivninger.

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Ændringen af anvendt regnskabspraksis har ikke medført reguleringer i sammenligningstallene.

### Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

### Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### 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 indgår i nettoomsætningen i den periode de vedrører. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

### Bruttofortjeneste

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

### Finansielle omkostninger

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

## 1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### 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.

### 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 acontoskatte.

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 resultat eller skattepligtige indkomst.

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

Gæld til kreditinstitutter indregnes til kostpris på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld vedrørende investerings ejendommen til dagsværdi. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## 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 kr. 1.993.610. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af foreliggende forudsætninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (9,5% for 2013).

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 markedsforhold 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

## 3. Personaleomkostninger

Der er ikke udbetalt lønninger og gager i regnskabsåret.

## 4. Materielle anlægsaktiver

(kr.)	Grunde og bygninger	Investerings-ejendomme	I alt
<b>Kostpris</b>			
Saldo pr. 1/1 2013	2.193.400	0	2.193.400
Ændring af anvendt regnskabspraksis	<u>-2.193.400</u>	<u>1.992.610</u>	<u>-200.790</u>
<b>Kostpris pr. 31/12 2013</b>	<u>0</u>	<u>1.992.610</u>	<u>1.992.610</u>
<b>Værdiregulering til dagsværdi</b>			
Saldo pr. 1/1 2013		0	0
Årets værdiregulering til dagsværdi		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Værdiregulering til dagsværdi pr. 31/12 2013</b>		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Af- og nedskrivninger</b>			
Saldo pr. 1/1 2013	200.790		200.790
Ændring af anvendt regnskabspraksis	<u>-200.790</u>		<u>-200.790</u>
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31/12 2013</b>	<u>0</u>		<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013</b>	<u>0</u>	<u>1.992.610</u>	<u>1.992.610</u>

## 5. 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 (9,5% for 2013)

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør kr. 1.993.610 pr. 31/12 2013. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1,0%-point vil dagsværdien falde med kr. 190.030. Et fald i afkastprocenten på 1,0%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på kr. 234.106.

## 6. Anpartskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været kr. 125.000 de seneste 5 år.

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 674.539 senere end 5 år fra balancedagen.

## 8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån fra realkreditinstitut er der udstedt pantebrev på kr. 1.284.000 med pant i ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør kr. 1.959.145

Moderselskabets bankforbindelse har transport i selskabets tilgodehavender.

Selskabet er sambeskattet med Inno Consult & Invest A/S som administrationselskab 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.

