
Åhusene 1-3 ApS

Kystvejen 65, st., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 33 78 09 15

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 8 /4 2016

Lars-Erik Larsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Åhusene 1-3 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. april 2016

Direktion

Lars-Erik Larsen

Bestyrelse

Poul Thyregod
formand

Mona Eriksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Åhusene 1-3 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Åhusene 1-3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 8. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Åhusene 1-3 ApS Kystvejen 65, st. 8000 Aarhus C Telefon: 72 44 44 25 Hjemmeside: www.domis.dk CVR-nr.: 33 78 09 15 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Poul Thyregod, formand Mona Eriksen
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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Åhusene 1-3 ApS ejer og driver ejendomme beliggende Åhusene 1 og 3, 8000 Aarhus C.

Ejendommene er nyopførte og består samlet af 96 lejligheder, der udlejes til privat beboelse.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 10.336.010, heraf værdireguleringer på DKK 8.696.360, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 51.506.506.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		9.645.363	9.370.710
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-1.375.293	-1.182.785
Andre eksterne omkostninger		-168.367	-170.757
Bruttoresultat før værdireguleringer		8.101.703	8.017.168
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	8.696.360	15.476.149
Bruttoresultat efter værdireguleringer		16.798.063	23.493.317
Finansielle indtægter		0	3.385
Finansielle omkostninger		-3.419.291	-3.633.772
Resultat før skat		13.378.772	19.862.930
Skat af årets resultat	2	-3.042.762	-4.506.914
Årets resultat		10.336.010	15.356.016

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.000.000	0
Overført resultat	7.336.010	15.356.016
	10.336.010	15.356.016

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		201.000.000	191.200.000
Materielle anlægsaktiver	3	201.000.000	191.200.000
Anlægsaktiver		201.000.000	191.200.000
Andre tilgodehavender		79.064	134.826
Periodeafgrænsningsposter		11.093	26.713
Tilgodehavender		90.157	161.539
Likvide beholdninger		2.432.891	1.655.256
Omsætningsaktiver		2.523.048	1.816.795
Aktiver		203.523.048	193.016.795

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		48.406.506	41.070.496
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	0
Egenkapital	4	51.506.506	41.170.496
Hensættelse til udskudt skat		11.620.158	9.938.939
Hensatte forpligtelser		11.620.158	9.938.939
Ansvarlig lånekapital		0	5.750.000
Kreditinstitutter		130.924.000	124.330.000
Deposita og forudbetalt leje		4.680.325	4.395.532
Langfristede gældsforpligtelser	5	135.604.325	134.475.532
Ansvarlig lånekapital	5	0	2.000.000
Kreditinstitutter	5	2.664.000	1.680.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	76.681
Selskabsskat		1.021.543	1.228.749
Anden gæld		1.081.516	2.446.398
Kortfristede gældsforpligtelser		4.792.059	7.431.828
Gældsforpligtelser		140.396.384	141.907.360
Passiver		203.523.048	193.016.795
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	7.766.250	14.900.000
Regulering af finansielle instrumenter	<u>930.110</u>	<u>576.149</u>
	<u>8.696.360</u>	<u>15.476.149</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.361.543	1.228.749
Årets udskudte skat	<u>1.681.219</u>	<u>3.278.165</u>
	<u>3.042.762</u>	<u>4.506.914</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		146.020.000
Tilgang i årets løb		<u>2.033.750</u>
Kostpris 31. december		<u>148.053.750</u>
Værdireguleringer 1. januar		45.180.000
Årets værdireguleringer		<u>7.766.250</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>52.946.250</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>201.000.000</u>

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	100.000	41.070.496	0	41.170.496
Årets resultat	0	7.336.010	3.000.000	10.336.010
Egenkapital 31. december	100.000	48.406.506	3.000.000	51.506.506

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

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

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:

	2015	2014
	DKK	DKK
Ansvarlig lånekapital		
Mellem 1 og 5 år	0	5.750.000
Langfristet del	0	5.750.000
Inden for 1 år	0	2.000.000
	0	7.750.000
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	105.184.000	110.048.000
Mellem 1 og 5 år	25.740.000	14.282.000
Langfristet del	130.924.000	124.330.000
Inden for 1 år	2.664.000	1.680.000
	133.588.000	126.010.000

Noter til årsregnskabet

5 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2015	2014
	DKK	DKK
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	4.680.325	4.395.532
Langfristet del	4.680.325	4.395.532
Inden for 1 år	0	0
	4.680.325	4.395.532
	2015	2014
	DKK	DKK

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

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

Ejerpantebreve på i alt TDKK 133.588, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	201.000.000	191.200.000
Likvider med en regnskabsmæssig værdi af	1.048	1.048

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Åhusene 1-3 ApS for 2015 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 2015 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 "Anden gæld".

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

Huslejeindtægter 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

Investerings ejendomme

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Regnskabspraksis

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2015 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Forrentningskravet på ejendommene er fastsat til 4,25%, 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.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagværdi. Ændring i dagværdi føres over resultatopgørelsen.

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagværdi af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagværdi ligesom investeringsejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver" og hermed forbundne finansielle forpligtelser.

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.