

Aarhus Syd Ejendomme A/S
CVR-nr. 33 74 86 20
Roskildevej 45, 2620 Albertslund

ÅRSRAPPORT 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 4/4 2018.



Per Sjøqvist

Dirigent

Indhold:

	Side
Selskabsoplysninger	1
Hoved- og nøgletal	2
Ledelsesberetning	3
Ledelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	6
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapital	15
Noter	16

Selskabsoplysninger

Selskabet

Aarhus Syd Ejendomme A/S
Roskildevej 45
2620 Albertslund

Telefon +45 4386 4386
Telefax +45 4386 3386
Hjemmeside: www.megasyd.dk og www.soenderhoej.dk
CVR-nr.: 33 74 86 20

Stiftet: 23.05.2011
Hjemsted: Albertslund
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

Lasse Bolander, Formand
Jens Kristian Sørensen
Henrik Kirketerp Nielsen

Direktion

Henrik Kirketerp Nielsen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Hoved- og nøgletal *

Mio.kr.	2017	2016	2015	2014	2013
Aarhus Syd Ejendomme A/S					
Nettoomsætning	114.873	110.487	108.173	101.802	95.683
Resultat af primær drift	166.568	94.849	80.084	77.180	73.765
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder efter skat	10.116	4.870	23.452	26.360	5.493
Finansielle poster, netto	-31.808	-33.933	-31.986	-31.205	-30.877
Resultat før skat	144.876	65.786	71.550	72.335	48.381
Årets resultat	139.134	52.385	44.846	46.055	44.184
Materielle anlægsaktiver	1.228.976	1.180.761	1.155.154	1.148.337	1.075.045
Finansielle anlægsaktiver	0	283.852	235.172	183.623	199.755
Omsætningsaktiver	51.442	50.005	7	0	0
Aktiver i alt	1.280.418	1.514.618	1.390.333	1.331.960	1.274.800
Egenkapital	192.476	430.811	374.734	314.910	306.411
Hensatte forpligtelser	52.657	67.998	43.416	38.880	37.349
Langfristet gæld	835.642	856.746	813.199	812.374	809.342
Kortfristet gæld	199.643	159.063	158.984	165.796	121.698
Passiver i alt	1.280.418	1.514.618	1.390.333	1.331.960	1.274.800
Nøgletal:					
Overskudsgrad	145,0%	85,8%	74,0%	75,8%	77,1%
Afkastningsgrad	11,9%	6,5%	6,2%	5,7%	6,3%
Egenkapitalandel (soliditet)	15,0%	28,4%	27,0%	23,6%	24,0%
Egenkapitalforrentning	44,6%	13,0%	13,0%	14,8%	15,5%

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

Nøgletal

Overskudsgrad	=	$\frac{\text{Resultat af primær drift} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	=	$\frac{\text{Resultat før renter og skat} + \text{finansielle indtægter} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Egenkapitalandel	=	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Balancesum}}$
Egenkapitalforrentning	=	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

* Selskabet har i 2017 overdraget dele af aktiviteterne til et nyt selskab efter sammenlægningsmetoden. Hoved og -nøgletalsoversigten er således korrigeret for de udskilte aktiviteter som konsekvens heraf.

Ledelsesberetningen

Hovedaktivitet

Aarhus Syd Ejendomme A/S' aktivitet består af investering i ejendomme i Danmark med fokus på erhvervsjendomme gennem opførelse, køb, udlejning og eventuelt salg af sådanne ejendomme.

Selskabet er 80% ejet af Coop Danmark A/S og 20% ejet af Fakta A/S.

Udvikling i regnskabsåret

Koncernintern omstrukturering

Selskabets navn er i 2017 ændret fra Coop Invest A/S til Aarhus Syd Ejendomme A/S som led i en omstrukturering, hvor dele af selskabets ejendomsaktiviteter samt kapitalinteresser er indskudt i et nystiftet helejet datterselskab, Coop Invest A/S. Den koncerninterne omstrukturering er regnskabsmæssigt behandlet efter sammenlægningsmetoden. Selskabet har i regnskabsåret givet et koncerntilskud til Coop Invest A/S på 30 mio. kr.

Selskabet er af moderselskabet Coop amba indskudt i først Coop Holding A/S og dernæst i Coop Danmark A/S som et koncerntilskud. Coop Danmark A/S har dernæst indskudt 20% af selskabet i sit helejede datterselskab, Fakta A/S, ligeledes som et koncerntilskud.

Årets resultat før skat for 2017 udgør 144,9 mio. kr. mod 65,8 mio. kr. i 2016. Årets resultat er positivt påvirket af avance på 72,5 mio. kr. i forbindelse med udlodning af datterselskab i omstruktureringen.

Skat af årets resultat udgør en udgift på 5,7 mio. kr. I årets skat indgår beskatning af ejendomme i forbindelse med skattepligtigt apportindskud af ejendomme til det nystiftede datterselskab Coop Invest A/S.

Årets aktiviteter

De aktiviteter der ligger i Aarhus Syd Ejendomme A/S efter omstruktureringen er ejendommene i Aarhus Syd/Viby; Sønderhøj, MegaSyd og Spidsen samt aktiviteter relateret hertil.

I 2017 fortsatte udviklingen af området i Aarhus syd – Mega Syd og Sønderhøj. I MegaSyd begyndte året med åbning af ny Power butik og der er ligeledes indgået aftale om opførelse af et døgnapotek på området. På Sønderhøj blev opførelsen af ny ejendom på ca. 5.000 m² igangsat i 2017. Ejendommen skal bruges til undervisning af Erhvervs Akademiet Aarhus. Ejendommen opføres som 0-energihus og forventes færdig medio 2018.

Selskabets samlede udlejningsareal udgør ultimo 2017 128.517 m² mod 121.876 m² i 2016. Forøgelsen vedrører til- og ombygninger på Sønderhøj. Udlejningsarealet er fordelt på 3 hovedtyper af lejemål (undervisning, kontor og detail).

Nettoomsætningen er i 2017 steget med 4,4 mio. kr. i forhold til året før og udgjorde i 2017 114,9 mio. kr. Stigningen skyldes primært indgåelse af nye lejekontrakter samt stigning i lejeindtægterne.

Samfundsansvar

I forhold til CSR-initiativer og –resultater henvises i øvrigt til Coop amba's årsrapport, som kan læses på www.coop.dk/årsrapport

Ledelsesberetningen

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er ikke væsentlig usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold der har påvirket indregning og måling

De for regnskabsåret identificerede usædvanlige forhold vedrørende indregning og måling er beskrevet ovenfor.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er i foråret 2018 igangsat en salgsproces af ejendomskomplekset Sønderhøj og MegaSyd i Viby. Ejendomskomplekset er udviklet til et yderst sundt niveau og tidspunktet for et frasalg vurderes gunstigt.

Der er ikke derudover indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som har indflydelse på bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2017.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer også et tilfredsstillende resultat i 2018. Der vil fortsat blive udviklet på ejendommene og området som helhed, ligesom den nye skole til Erhvervs Akademiet Aarhus ibrugtages. Der er således fortsat god fremdrift i indtjening og investeringer mv. i 2018.

Særlige risici

Selskabets rentepolitik varetages på koncernniveau. De overordnede mål er at minimere de forventede nettorenteudgifter under hensyntagen til fastsatte mål for den medfølgende renterisiko.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Aarhus Syd Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 22. marts 2018

Direktion



Henrik Kirketerp Nielsen

Adm. direktør

Bestyrelse



Lasse Bolander

Formand



Jens Kristian Sørensen



Henrik Kirketerp Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapital lejeren i Aarhus Syd Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aarhus Syd Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 22. marts 2018

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56



Morten Speitzer
statsautoriseret revisor
MNE.nr. mne10057



Rasmus Ørskov
statsautoriseret revisor
MNE.nr. mne42777

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C (mellem).

Ifølge årsregnskabslovens §86 stk. 4 er det undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse, da denne udarbejdes for den overliggende koncern.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Aarhus Syd Ejendomme A/S har som følge af sammenlægningsmetoden (se særskilt afsnit herom) tilpasset sammenligningstal for 2016 til den nye aktivitet i selskabet efter den koncerninterne omstrukturering.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Virksomhedssammenslutninger

Ved virksomhedssammenslutninger som køb og salg af kapitalandele, fusioner, spaltninger, tilførsel af aktiver og aktieombytninger m.v. ved deltagelse af virksomheder under modervirksomhedens kontrol anvendes sammenlægningsmetoden. Forskelle mellem det aftalte vederlag og den erhvervede virksomheds regnskabsmæssige værdi indregnes på egenkapitalen. Der foretages endvidere tilpasning af sammenligningstal for tidligere regnskabsår.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi og indregnes under andre tilgodehavender (positiv dagsværdi) eller anden gæld (negativ dagsværdi).

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indgået til sikring af værdien af indregnede tilgodehavender eller gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af de sikrede aktiver og forpligtelser.

Ændring i værdien af afledte finansielle instrumenter, indgået til sikring af fremtidige rentestrømme eller pengestrømme, indregnes direkte på egenkapitalen indtil de sikrede transaktioner realiseres, hvor værdiændringer indregnes i de sikrede transaktioner.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter vedrørende ejendomme indeholdende årets indtægter ved udlejning af ejendomme. Hertil kommer opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter nettoavance i forbindelse med salg af aktiver.

Omkostninger vedrørende ejendomme

Omkostninger vedrørende ejendomme omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter og afgifter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til kontorhold og konsulentassistance, herunder omkostninger til outsourcing af administrative og ledelsemæssige opgaver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gældsforpligtelser.

Skat af ordinært resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernvirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Restværdien revurderes årligt. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 5-50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposten måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes og måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld vedrørende selskabets grunde og bygninger indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Forudbetalinger fra lejere

Forudbetalinger fra lejere indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger vedrørende leje i det efterfølgende år.

Resultatopgørelse

(t.kr)			
Note		2017	2016
	Nettoomsætning	114.873	110.487
1	Andre driftsindtægter	72.539	0
	Ejendomsudgifter	-2.555	-3.930
	Andre eksterne omkostninger	-7.489	-3.172
	Bruttoresultat	177.368	103.385
6	Af- og nedskrivninger	-10.800	-8.536
	Driftresultat	166.568	94.849
7	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder efter skat	10.116	4.870
3	Finansielle omkostninger	-31.808	-33.933
	Resultat af ordinære aktiviteter før skat	144.876	65.786
4	Skat af ordinært resultat	-5.742	-13.401
5	Årets resultat	139.134	52.385

Balance - Aktiver

Pr. 31. December

(t.kr.)

Note	2017	2016
ANLÆGSAKTIVER		
Grunde og bygninger	1.172.036	1.153.117
Materielle anlægsaktiver under udførelse	56.940	27.644
6 Materielle anlægsaktiver	1.228.976	1.180.761
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	283.852
7 Finansielle anlægsaktiver	0	283.852
Anlægsaktiver i alt	1.228.976	1.464.613
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender fra salg	17	0
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	0	50.000
Andre tilgodehavender	3.263	0
Periodeafgrænsningsposter	0	5
	3.280	50.005
Likvide beholdninger	48.162	0
Omsætningsaktiver i alt	51.442	50.005
AKTIVER I ALT	1.280.418	1.514.618

Balance - Passiver

Pr. 31. December

(t.kr)

Note		2017	2016
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	1.000	1.000
	Reserve for finansielle kontrakter	-84.760	-103.798
5	Overført resultat	276.236	533.609
		192.476	430.811
	Hensatte forpligtelser		
8	Udskudt skat	52.657	67.998
		52.657	67.998
	Langfristede gældsforpligtelser		
9	Prioritetsgæld	805.967	830.483
10	Anden gæld	29.675	26.263
		835.642	856.746
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	24.407	675
	Forudbetalinger	11.941	14.200
	Leverandørgæld	6.424	2.221
	Gæld til tilknyttede virksomheder	17.880	0
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	26.453	8.257
11	Anden gæld	112.538	133.710
		199.643	159.063
	Gældsforpligtelser i alt	1.035.285	1.015.809
	PASSIVER I ALT	1.280.418	1.514.618
12	Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
13	Finansielle instrumenter		
14	Koncernregnskab		
15	Nærtstående parter		

Egenkapitalopgørelse

Pr. 31. December

(t.kr)

	Virksomheds- kapital	Reserve for finansielle kontrakter	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 1.1.2017	1.000	-103.798	533.609	430.811
Ekstraordinær udlodning af udbytte	0	0	-396.507	-396.507
Overført via resultatdisponering	0	0	139.134	139.134
Øvrige reguleringer	0	24.408	0	24.408
Skat af egenkapitalstransaktioner	0	-5.370	0	-5.370
Saldo pr. 31.12.2017	1.000	-84.760	276.236	192.476

Virksomhedskapitalen består af 1.000 aktier á hver kr. 1.000 nominelt. Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

Noter**2017****2016****1 Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter t.kr. 72.539 vedrører avance opstået i forbindelse med udlodning af kapitalandelen i dattervirksomheden Coop Invest A/S som ekstraordinært udbytte. Kapitalandelen i Coop Invest A/S er etableret i forbindelse med den koncerninterne omstrukturering omtalt i ledelsesberetningen. Den koncerninterne omstrukturering er foretaget efter sammenlægningsmetoden til bogført værdi. Den bogførte værdi på udlodningstidspunktet udgør t.kr. 323.968. Den ekstraordinære udlodning sker til markedsværdi t.kr. 396.507, hvorved der opstår en avance på t.kr. 72.539.

2 Personaleomkostninger

Antal ansatte	0	0
---------------	---	---

I forbindelse med den koncerninterne omstrukturering er alle selskabets ansatte overført til Coop Invest A/S.

3 Finansielle omkostninger

Finansielle udgifter langfristet gæld	-31.710	-33.882
Andre finansielle udgifter	-98	-51
	-31.808	-33.933

4 Skat af årets resultat

Aktuel skat	-21.083	-8.257
Ændring af udskudt skat	15.341	-5.144
	-5.742	-13.401

5 Forslag til resultatdisponering

Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	396.507	0
Overført resultat	-257.373	52.385
	139.134	52.385

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse
Anskaffelsværdi pr. 1.1.2017	1.340.933	28.767
Afgang ved omstrukturering	-128.975	-1.123
Anskaffelsværdi pr. 1.1.2017 efter omstrukturering	1.211.958	27.644
Tilgang til anskaffelsespris	1.246	57.769
Overførsler i årets løb til anden klasse	28.473	-28.473
Anskaffelsværdi pr. 31.12.2017	1.241.677	56.940
Af- og nedskrivninger pr. 1.1.2017	87.436	0
Afgang ved omstrukturering	-28.595	0
Af- og nedskrivninger pr. 1.1.2017 efter omstrukturering	58.841	0
Årets afskrivninger	10.800	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.2017	69.641	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017	1.172.036	56.940
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016	1.153.117	27.644

7 Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomh.
Kostpris pr. 1.1.2017	79.821
Tilgang i forbindelse med omstrukturering pr. 1.1.2017	204.410
Kostpris pr. 1.1.2017 efter omstrukturering	284.231
Koncerntilskud	30.000
Afgang til anskaffelsespris	-314.231
Anskaffelsværdi pr. 31.12.2017	0
Værdireguleringer pr. 1.1.2017	-379
Periodens resultat	10.116
Tilbageførelse på afgang	-9.737
Reguleringer pr. 31.12.2017	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2017	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016	283.852

	Hjemsted	Ejerandel %
Coop Invest A/S	Albertslund	0

Selskabet er udloddet i løbet af regnskabsåret jf. note 1.

Noter

	2017	2016
8 Udskudt skat		
Udskudt skat 1.1	67.998	62.854
Regulering vedrørende tidligere år	-15.719	5.144
Årets bevægelser	377	0
Udskudt skat 31.12	52.657	67.998

Udskudte skatter er opgjort som midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af hovedsagelig indretning lejede lokaler, bygninger og andre anlæg.

Udskudt skat hviler på følgende poster:

Materielle anlægsaktiver	53.026	69.083
Gældsforpligtelser	-369	-1.085
	52.657	67.998

9 Prioritetsgæld

Langfristet del - forfalder efter 1 år	805.967	830.483
Kortfristet del - forfalder indenfor 1 år	24.407	675
	830.374	831.158

Andel af den langfristede del der forfalder efter 5 år	619.160	668.185
--	---------	---------

10 Anden langfristet gæld

Anden langfristet gæld omhandler huslejedeposita.

11 Anden gæld

Finansielle instrumenter	108.667	133.075
Anden kort gæld	3.871	635
	112.538	133.710

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 108,7 mio. kr. renteswappen er indgået til sikring af selskabets variabelt forrentede prioritetsgæld. Renteswappen har en hovedstol på 602,2 mio. kr. og sikrer en fast rente på 4,39% i restløbetiden på 5 år. Differencerenten i henhold til renteswappen afregnes kvartalsvis.

Noter

12 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Coop amba som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor fra og med 2013 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet er fællesregistreret for afregning af moms, afgifter og A-skat med en række tilknyttede virksomheder, hvor parterne hæfter solidarisk.

Selskabet hæfter solidarisk med øvrige selskaber for cash pool kreditrammen på op til 1.550 mio. kr. administreret af Coop Holding A/S. Engagementet udgør pr. 31.12.2017 netto en gæld på 153 mio. kr.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld i Aarhus Syd Ejendomme A/S er givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.17 udgør 1.228.975 t.kr.

14 Koncernregnskab

I medfør af ÅRL § 71 kan det oplyses, at selskabet for regnskabsåret 2017 indgår i koncernregnskabet for Coop Danmark A/S, Albertslund og Coop amba, Albertslund. Koncernregnskaberne kan rekvireres på følgende adresse; www.coop.dk/årsrapporter

15 Nærtstående partner

Nærtstående parter med bestemmende indflydelse er:
Coop Danmark A/S, Roskildevej 65, 2620 Albertslund

Ultimative modervirksomhed er:
Coop amba, Roskildevej 45, 2620 Albertslund

Transaktioner oplyses ikke, jf. ÅRL 98c.