

AabyCity Holding ApS

Europaplads 16, 3. th.
8000 Aarhus C
CVR-nr. 38715909

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.03.2019

Dirigent

Navn: Morten Poulsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018	7
Balance pr. 31.12.2018	8
Egenkapitalopgørelse for 2018	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AabyCity Holding ApS
Europaplads 16, 3. th.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38715909

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Finn Bach Petersen, formand
Jørgen Peder Pedersen
Søren Rump

Direktion

Morten Poulsgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for AabyCity Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19.03.2019

Direktion

Morten Poulsgaard

Bestyrelse

Finn Bach Petersen
formand

Jørgen Peder Pedersen

Søren Rump

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AabyCity Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AabyCity Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Aarhus, den 19.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og udvikle ejendomsprojektet AabyCity beliggende i Aarhus samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter bestyrelsens skøn er forbundet dermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 46.834 t.kr., hvilket af ledelsen anses som tilfredsstillende.

Bankgælden er primo januar 2019 nedbragt med 132.000 t.kr., der pr. 31.12.2018 er indregnet som andre tilgodehavender. Dette reducerer balancesummen med 132.000 t.kr. i efterfølgende periode. Derudover er der sikret finansiering til opførelse af Torvehusene igennem koncernens bankforbindelse.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(410.133)	(368.602)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.659.030	0
Andre finansielle indtægter	1	5.166.553	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(5.179.823)</u>	<u>(1.374)</u>
Resultat før skat		50.235.627	(369.976)
Skat af årets resultat	3	<u>(3.401.630)</u>	<u>60.000</u>
Årets resultat		<u>46.833.997</u>	<u>(309.976)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>46.833.997</u>	<u>(309.976)</u>
		<u>46.833.997</u>	<u>(309.976)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		0	275.550.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse		51.529.862	0
Materielle anlægsaktiver	4	51.529.862	275.550.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		71.291.906	200.000
Finansielle anlægsaktiver	5	71.291.906	200.000
Anlægsaktiver		122.821.768	275.750.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		190.440.375	0
Udskudt skat		0	60.000
Andre tilgodehavender		132.430.281	46.914
Tilgodehavender		322.870.656	106.914
Likvide beholdninger		8.773.179	222.298
Omsætningsaktiver		331.643.835	329.212
Aktiver		454.465.603	276.079.212

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		50.659.030	0
Overført overskud eller underskud		<u>(4.135.009)</u>	<u>(309.976)</u>
Egenkapital		<u>46.574.021</u>	<u>(259.976)</u>
Udskudt skat		<u>2.916.000</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>2.916.000</u>	<u>0</u>
Ansvarlig lånekapital	6	114.770.960	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		<u>0</u>	<u>778.125</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>114.770.960</u>	<u>778.125</u>
Bankgæld		172.855.156	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		533.125	275.561.063
Gæld til tilknyttede virksomheder		65.787.835	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		425.630	0
Anden gæld		34.332.876	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>16.270.000</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>290.204.622</u>	<u>275.561.063</u>
Gældsforpligtelser		<u>404.975.582</u>	<u>276.339.188</u>
Passiver		<u>454.465.603</u>	<u>276.079.212</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	0	(309.976)	(259.976)
Årets resultat	0	50.659.030	(3.825.033)	46.833.997
Egenkapital ultimo	50.000	50.659.030	(4.135.009)	46.574.021

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	5.166.553	0
	5.166.553	0
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.847.044	0
Øvrige finansielle omkostninger	2.332.779	1.374
	5.179.823	1.374
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	425.630	0
Ændring af udskudt skat	2.976.000	(60.000)
	3.401.630	(60.000)
4. Materielle anlægsaktiver		Materielle anlægs- aktiver under udførelse
	Grunde og bygninger	kr.
Kostpris primo	275.550.000	0
Overførsler	(275.550.000)	275.550.000
Tilgange	0	10.142.905
Afgange	0	(234.163.043)
Kostpris ultimo	0	51.529.862
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	51.529.862

Renteomkostninger på lån til finansiering og fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Aktiverede renteomkostninger udgør pr. balancedagen 6.096 t.kr.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	200.000
Tilgange	20.482.876
Afgange	(50.000)
Kostpris ultimo	20.632.876
Andel af årets resultat	69.659.830
Andre reguleringer	(19.000.800)
Opskrivninger ultimo	50.659.030
Regnskabsmæssig værdi ultimo	71.291.906

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Ejendomsselskabet Aabyen B P/S	Aarhus	P/S	100,0
Komplementarselskabet Aabyen B ApS	Aarhus	ApS	100,0
Ejendomsselskabet Aabyen CI P/S	Aarhus	P/S	100,0
Komplementarselskabet Aabyen CI ApS	Aarhus	ApS	100,0
Torvehuset Aabyen I ApS	Aarhus	ApS	100,0
Torvehuset Aabyen II ApS	Aarhus	ApS	100,0
Havebyen D III ApS	Aarhus	ApS	100,0
Havebyen E IV ApS	Aarhus	ApS	100,0
Randers Byg A/S	Aarhus	ApS	100,0

6. Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for alle selskabets kreditorer. Lånet forrentes med 10 % p.a. Lånet er uopsigeligt fra kreditors side.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 322.150 t.kr. i materielle anlægsaktiver under udførsel. Til sikkerhed for bankgæld har selskabet yderligere stillet sikkerhed i kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Herudover er der stillet underpant i ovenstående ejerpant til sikkerhed for selskabet ansvarlige lån samt bankgæld.

Bankgælden udgør 172.855 t.kr. og de ansvarlige lån udgør 114.771 t.kr. pr. 31.12.2018.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 51.529 tkr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 71.292 t.kr.

Selskabet har stillet garantiforpligtelse overfor Aarhus Kommune på i alt 11.000 t.kr.

Selskabet stillet selvskyldningerkaution overfor Torvehuset Aabyen I ApS' og Torvehuset Aabyen II ApS' bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi af bankgælden udgør pr. 31.12.2018 0 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Manglende sammenlignelighed

Årsregnskabet for 2017 var selskabets første regnskabsår og indeholdte 6 måneders drift, hvorfor sammenligningstillene ikke er direkte sammenlignelige.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der 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.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som materielle anlægsaktiver under udførsel.

Materielle anlægsaktiver under udførsel måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførsel måles efter første indregning til dagsværdi, såfremt det er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi. Er dette ikke muligt, optages investeringsejendomme under opførelse til kostpris med løbende vurdering af, om der foreligger nedskrivningsbehov.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver under udførsel indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt

Anvendt regnskabspraksis

modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris. De omfattede indtægter henstår til fremtidig indtægtføring i takt med fremtidig omkostninger afholdes som tilsvarende den indgåede aftale.