



AabyCity Holding ApS

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

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.05.2023

Jørgen Peder Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	9
Balance pr. 31.12.2022	10
Egenkapitalopgørelse for 2022	12
Pengestrømsopgørelse for 2022	13
Noter	14
Anvendt regnskabspraksis	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AabyCity Holding ApS

Europaplads 16, 3. th

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38715909

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Søren Rump, formand

Finn Bach Petersen

Jørgen Peder Pedersen

Direktion

Søren Rump, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.05.2023

Direktion

Søren Rump

direktør

Bestyrelse

Søren Rump

formand

Finn Bach Petersen

Jørgen Peder Pedersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i AabyCity Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AabyCity Holding ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 brugerne 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:

- 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 anvendte 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 blandt andet 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 herudover 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.

Aarhus, den 26.05.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Gade Steinmetz

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34145

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2022	2021	2020	2019	2018
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	(8.341)	(9.197)	(25.448)	(9.138)	(410)
Driftsresultat	(8.341)	(11.619)	(47.274)	(21.522)	(410)
Resultat af finansielle poster	(4.045)	(4.705)	(6.183)	(3.131)	(13)
Årets resultat	(12.386)	(1.169)	(61.792)	(12.794)	46.834
Balancesum	27.101	45.252	101.654	211.040	454.466
Investeringer i materielle aktiver	0	2.423	13.776	4.648	10.143
Egenkapital	(41.567)	(29.181)	(28.012)	33.780	46.574
Pengestrømme fra driftsaktivitet	5.230	(47.910)	0	0	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	674	51.181	0	0	0
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	(9.315)	(3.100)	0	0	0
Nøgletal					
Soliditetsgrad (%)	(153,38)	(64,49)	(27,56)	16,01	10,25

Sidste års årsrapport blev aflagt som et koncernregnskab, da AabyCity Holding ApS havde flere dattervirksomheder. Disse er i indværende år afhændet eller fusioneret ind i moderselskabet uden tilpasning af sammenligningstal. Der er derfor ikke sammenlignelighed i hoved- og nøgletalsoversigten.

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital}}{\text{Balancesum}} * 100$

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb, salg og udvikling af fast ejendom samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2022 har selskabet ikke længere nogle igangværende byggeprojekter, og de tidligere feltselskaber er enten solgt fra, eller fusioneret ind i moderselskabet. Derfor er der ikke længere nogle kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Der har i 2022 været store omkostninger til diverse rådgivere, herunder særligt advokat- og bygherrerådgivning. Ydermere har der været store finansieringsomkostninger.

Selskabet har tabt mere end 50% af den tegnede selskabskapital, og selskabet er derfor omfattet af kapitalabsreglerne i Selskabsloven. Der er fra långivere af ansvarlig lånekapital givet tilsagn om, at tilbagetræde for alle øvrige kreditorer, samt at man ikke vil kræve den ansvarlige lånekapital tilbagebetalt i det kommende år. Selskabets årsrapport er dermed aflagt ud fra forudsætning om fortsat drift.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat udgør et underskud på 12.386 t.kr., hvilket anses som værende utilfredsstillende.

Forventet udvikling

Der forventes at man i det kommende regnskabsår kan realisere selskabets sidste tilgodehavender.

Videnressourcer

AabyCity koncernen har fokus på at fastholde involverede parter med erfaring indenfor ejendomsudvikling.

Miljømæssige forhold

AabyCity koncernen er fokuseret på virksomhedens miljøpåvirkning. Bygningsreglementet i Danmark medvirker i høj grad til opfyldelse af FNs verdensmål, og det er et fokuspunkt at der som minimum overholdes de krævede standarder.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(8.341.366)	(9.196.522)
Af- og nedskrivninger	2	0	(2.422.952)
Driftsresultat		(8.341.366)	(11.619.474)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	15.156.286
Andre finansielle indtægter	3	6.258	0
Andre finansielle omkostninger	4	(4.051.098)	(4.705.319)
Årets resultat	5	(12.386.206)	(1.168.507)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	2022	2021
	kr.	kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	673.987
Finansielle aktiver	0	673.987
Anlægsaktiver	0	673.987
Aktiver bestemt for salg	3.199.011	0
Varebeholdninger	3.199.011	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	13.205
Andre tilgodehavender	10.670.448	27.921.963
Tilgodehavender	10.670.448	27.935.168
Likvide beholdninger	13.231.841	16.643.113
Omsætningsaktiver	27.101.300	44.578.281
Aktiver	27.101.300	45.252.268

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(41.617.065)	(29.230.859)
Egenkapital		(41.567.065)	(29.180.859)
Andre hensatte forpligtelser	6	6.000.000	0
Hensatte forpligtelser		6.000.000	0
Ansvarlig lånekapital		58.131.519	67.446.544
Langfristede gældsforpligtelser	7	58.131.519	67.446.544
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.186.222	2.774.208
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	731.158
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		192.111	188.344
Anden gæld	8	2.158.513	3.292.873
Kortfristede gældsforpligtelser		4.536.846	6.986.583
Gældsforpligtelser		62.668.365	74.433.127
Passiver		27.101.300	45.252.268
Going concern	1		
Personaleforhold	10		
Eventualforpligtelser	11		
Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår	12		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(29.230.859)	(29.180.859)
Årets resultat	0	(12.386.206)	(12.386.206)
Egenkapital ultimo	50.000	(41.617.065)	(41.567.065)

Pengestrømsopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Driftsresultat		(8.341.366)	(11.619.474)
Af- og nedskrivninger		0	2.422.952
Ændringer i arbejdskapital	9	17.615.972	(34.008.165)
Pengestrømme vedrørende primær drift		9.274.606	(43.204.687)
Modtagne finansielle indtægter		6.258	0
Betalte finansielle omkostninger		(4.051.098)	(4.705.319)
Pengestrømme vedrørende drift		5.229.766	(47.910.006)
Køb mv. af materielle aktiver		0	(2.422.952)
Salg af finansielle aktiver		673.987	53.604.242
Pengestrømme vedrørende investeringer		673.987	51.181.290
Frie pengestrømme frembragt fra drift og investering før finansiering		5.903.753	3.271.284
Optagelse af lån		3.684.975	0
Afdrag på lån mv.		(13.000.000)	(3.100.000)
Pengestrømme vedrørende finansiering		(9.315.025)	(3.100.000)
Ændring i likvider		(3.411.272)	171.284
Likvider primo		16.643.113	16.471.829
Likvider ultimo		13.231.841	16.643.113
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		13.231.841	16.643.113
Likvider ultimo		13.231.841	16.643.113

Noter

1 Going concern

Selskabet har tabt mere end 50% af den tegnede selskabskapital, og selskabet er derfor omfattet af kapitaltabsreglerne i Selskabsloven.

Der er fra långivere af ansvarlig lånekapital givet tilsagn om, at tilbagetræde for alle øvrige kreditorer, samt at man ikke vil kræve den ansvarlige lånekapital tilbagebetalt i det kommende år. Selskabets årsrapport er dermed aflagt ud fra forudsætning om fortsat drift.

2 Af- og nedskrivninger

	2022 kr.	2021 kr.
Nedskrivninger af materielle aktiver	0	2.422.952
	0	2.422.952

3 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.258	0
	6.258	0

4 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	93.658
Øvrige finansielle omkostninger	4.051.098	4.611.661
	4.051.098	4.705.319

5 Forslag til resultatdisponering

	2022 kr.	2021 kr.
Overført resultat	(12.386.206)	(1.168.507)
	(12.386.206)	(1.168.507)

6 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af forpligtelser til at istandsætte udenomsarealer, vej mv., i relation til det tidligere opførte byggeprojekt.

7 Langfristede forpligtelser

	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.
Ansvarlig lånekapital	58.131.519
	58.131.519

8 Anden gæld

	2022 kr.	2021 kr.
Moms og afgifter	2.002.840	3.137.200
Anden gæld i øvrigt	155.673	155.673
	2.158.513	3.292.873

9 Ændring i arbejdskapital

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring i tilgodehavender	14.065.709	18.124.958
Ændring i leverandørgæld mv.	3.550.263	(52.133.123)
	17.615.972	(34.008.165)

10 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

11 Eventualforpligtelser

Der påhviler selskabet garanti på udførte byggearbejder. Der er gennem kreditinstitutter pantsat likvide midler for i alt 10.778.683 kr.

12 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 eksterne omkostninger mv.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

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.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt gødtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og ansvarlig lånekapital mv.

Balancen

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.

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

Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg er aktiver, hvor brugen er ophørt, og aktivet er sat til salg. Aktiverne måles til regnskabsmæssig værdi på tidspunktet for omklassifikationen eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere, og der foretages ikke afskrivninger.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser mv.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

Andre finansielle forpligtelser

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalte finansielle indtægter, finansielle omkostninger og selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af

virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, herunder leasingforpligtelser, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko.