



AabyCity Holding ApS

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

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.06.2020

Jørgen Peder Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AabyCity Holding ApS

Europaplads 16, 3.

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38715909

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Søren Rump, formand

Finn Bach Petersen

Jørgen Peder Pedersen

Direktion

Finn Bach Petersen, 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 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 03.06.2020

Direktion

Finn Bach Petersen

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. Fejlinformationer 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 03.06.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Klaus Tvede-Jensen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne23304

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 underskud på 8.754 t.kr., hvilket af ledelsen anses som utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Det er ledelsens vurdering, at effekten af udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 ikke kendes endnu, hvorfor selskabet på nuværende tidspunkt fortsætter sin normale drift.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(4.063.496)	(410.133)
Af- og nedskrivninger	1	(12.383.253)	0
Driftsresultat		(16.446.749)	(410.133)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		8.942.826	50.659.030
Andre finansielle indtægter	2	3.038.392	5.166.553
Andre finansielle omkostninger	3	(6.169.513)	(5.179.823)
Resultat før skat		(10.635.044)	50.235.627
Skat af årets resultat	4	1.881.000	(3.401.630)
Årets resultat		(8.754.044)	46.833.997
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(8.754.044)	46.833.997
Resultatdisponering		(8.754.044)	46.833.997

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Materielle aktiver under udførelse		43.794.908	51.529.862
Materielle aktiver	5	43.794.908	51.529.862
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		72.143.905	71.291.906
Finansielle aktiver	6	72.143.905	71.291.906
Anlægsaktiver		115.938.813	122.821.768
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		92.737.997	190.440.375
Andre tilgodehavender		2.491.694	132.430.281
Tilgodehavender		95.229.691	322.870.656
Likvide beholdninger		1.230.068	8.773.179
Omsætningsaktiver		96.459.759	331.643.835
Aktiver		212.398.572	454.465.603

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		51.561.029	50.659.030
Overført overskud eller underskud		(13.791.052)	(4.135.009)
Egenkapital		37.819.977	46.574.021
Udskudt skat		1.035.000	2.916.000
Hensatte forpligtelser		1.035.000	2.916.000
Ansvarlig lånekapital	7	89.538.874	114.770.960
Langfristede gældsforpligtelser		89.538.874	114.770.960
Bankgæld		0	172.855.156
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.299.582	533.125
Gæld til tilknyttede virksomheder		60.970.110	65.787.835
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		132.153	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	425.630
Anden gæld		14.332.876	34.332.876
Periodeafgrænsningsposter		4.270.000	16.270.000
Kortfristede gældsforpligtelser		84.004.721	290.204.622
Gældsforpligtelser		173.543.595	404.975.582
Passiver		212.398.572	454.465.603
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	50.659.030	(4.135.009)	46.574.021
Årets resultat	0	901.999	(9.656.043)	(8.754.044)
Egenkapital ultimo	50.000	51.561.029	(13.791.052)	37.819.977

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2019 kr.	2018 kr.
Nedskrivninger af materielle aktiver	12.383.253	0
	12.383.253	0

Der er i året foretaget nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, da der forventes en lavere salgspris end kostprisen.

2 Andre finansielle indtægter

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.038.392	5.166.553
	3.038.392	5.166.553

3 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.241.792	2.847.044
Øvrige finansielle omkostninger	4.927.721	2.332.779
	6.169.513	5.179.823

4 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	0	425.630
Ændring af udskudt skat	(1.881.000)	2.976.000
	(1.881.000)	3.401.630

5 Materielle aktiver

	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	51.529.862
Tilgange	4.648.299
Kostpris ultimo	56.178.161
Årets nedskrivninger	(12.383.253)
Af- og nedskrivninger ultimo	(12.383.253)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	43.794.908

6 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	20.632.876
Afgange	(50.000)
Kostpris ultimo	20.582.876
Opskrivninger primo	50.659.030
Andel af årets resultat	4.754.685
Tilbageførsel ved afgang	(3.852.686)
Opskrivninger ultimo	51.561.029
Regnskabsmæssig værdi ultimo	72.143.905

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
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
Randers Byg A/S	Aarhus	A/S	100,0

7 Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for alle selskabets kreditorer. Lånene forrentes med 2-10 % p.a. Lånene er uopsigeligt fra kreditors side.

8 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 75.750 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 0 t.kr. og de ansvarlige lån udgør 89.539 t.kr. pr. 31.12.2019.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 43.795 tkr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte kapitalandele i tilknyttede virksomheder udgør 63.308 t.kr.

Selskabet stillet selvskyldningerkaution overfor Torvehuset Aabyen I ApS, Torvehuset Aabyen II ApS og Ejendomsselskabet Aabyen All ApS' bankgæld. Den regnskabsmæssige værdi af bankgælden udgør pr. 31.12.2019 102.336 t.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.

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 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 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 aktiver**

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 ejendomsmens 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 investeringsejendommenes 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 tilgode-havender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Så-fremt 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 resultatdisponering 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 nominel 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 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 måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.