



Tlf: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

ÅRHUSBUGTEN INVEST A/S

ÅRSRAPPORT

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. juni 2013

Peter Bøgild

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Århusbugten Invest A/S Møgelmoosevej 20 8260 Viby J
	CVR-nr.: 29 18 58 16 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Peter Bøgild Johannes Arvin Henning Gudnitz
Direktion	Peter Bøgild
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Nordea Bank Skt Clemens Torv 2-6 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Århusbugten Invest 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. februar 2013

Direktion

Peter Bøgild

Bestyrelse

Peter Bøgild

Johannes Arvin

Henning Gudnitz

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Århusbugten Invest A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Århusbugten Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på note 11 og ledelsens omtale i ledelsesberegningen om usikkerheden i forbindelse med måling af fast ejendom.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Århus, den 7. februar 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Arne B. Jepsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, udvikling af ejendomsprojekter samt dermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ikke konstateret usædvanlige forhold i forbindelse med regnskabsudarbejdelsen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret model, hvor ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med en individuel forrentning. Forrentningen er baseret på nuværende lejekontrakter og på de foreliggende budgetter. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Som følge af den nuværende situation, hvor der fortsat har været et begrænset antal sammenlignelige transaktioner på markedet er der som følge heraf en større usikkerhed end sædvanligt på målingen af investeringsaktiver til dagsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på kr. 600.917, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på kr. 26.157.074.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Selskabets ledelse forventer et tilfredsstillende resultat for det kommende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Århusbugten Invest A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Opskrivninger i forhold til anskaffelsessummen henlægges til reservefond for dagsværdi på investeringsaktiver via resultatdisponeringen.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.126.928	5.186
Af- og nedskrivninger.....		-2.367	0
DRIFTSRESULTAT		3.124.561	5.186
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		277.589	707
Andre finansielle indtægter.....	1	459.019	502
Andre finansielle omkostninger.....	2	-3.154.348	-3.085
RESULTAT FØR SKAT		706.821	3.310
Skat af årets resultat.....	3	-105.905	-651
ÅRETS RESULTAT		600.916	2.659
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		600.916	2.659

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Investeringsejendomme.....		100.033.133	100.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	100.033.133	100.000
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		10.972.235	10.695
Ansvarlig lån tilknyttede virksomheder.....		8.000.000	8.000
Finansielle anlægsaktiver.....	5	18.972.235	18.695
ANLÆGSAKTIVER.....		119.005.368	118.695
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.815.188	2.356
Andre tilgodehavender.....		107.747	284
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	22
Tilgodehavender.....		2.922.935	2.662
Likvider.....		974	1
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.923.909	2.663
AKTIVER.....		121.929.277	121.358

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Selskabskapital.....		3.000.000	3.000
Reserve for opskrivninger.....		7.512.214	7.512
Overført overskud.....		15.644.859	15.044
EGENKAPITAL.....	6	26.157.073	25.556
Hensættelse til udskudt skat.....		3.091.582	2.986
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.091.582	2.986
Gæld til realkreditinstitutter.....		41.700.000	41.700
Banklån.....		25.980.107	25.980
Deposita.....		1.387.092	2.794
Ansvarlig lånekapital.....		18.000.000	18.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	87.067.199	88.474
Gæld til pengeinstitutter.....		3.310.007	3.764
Anden gæld.....		2.293.608	501
Periodeafgrænsningsposter.....		9.808	77
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.613.423	4.342
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		92.680.622	92.816
PASSIVER.....		121.929.277	121.358
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	11		

NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
Andre finansielle indtægter			
Tilknyttede virksomheder.....	458.730	463	1
Renteindtægter i øvrigt.....	289	39	
	459.019	502	
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger i øvrigt.....	3.154.348	3.085	2
	3.154.348	3.085	
Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat.....	105.905	651	3
	105.905	651	
Materielle anlægsaktiver			
		Investeringsejen- omme	4
Kostpris 1. januar 2012.....		89.983.715	
Tilgang.....		35.500	
Kostpris 31. december 2012.....		90.019.215	
Årets afskrivninger		2.367	
Afskrivninger 31. december 2012.....		2.367	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2012.....		10.016.285	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2012.....		10.016.285	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....		100.033.133	
Finansielle anlægsaktiver			
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Ansvarlig lån tilknyttede virksomheder	5
Kostpris 1. januar 2012.....	12.000.000	8.000.000	
Kostpris 31. december 2012.....	12.000.000	8.000.000	
Årets opskrivninger	277.589	0	
Opskrivninger 31. december 2012.....	277.589	0	
Ned- og afskrivninger 1. januar 2012.....	-1.305.354	0	
Ned- og afskrivninger 31. december 2012.....	-1.305.354	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	10.972.235	8.000.000	

NOTER

Note

Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)

Virksomhed	Egenkapital	Resultat	Ejerandel %
Kongefolden A/S.....	10.972.235	277.589	100
	10.972.235	277.589	

Egenkapital

6

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	3.000.000	7.512.214	15.043.943	25.556.157
Forslag til årets resultatdisponering.....			600.916	600.916
Egenkapital 31. december 2012.....	3.000.000	7.512.214	15.644.859	26.157.073

Langfristede gældsforpligtelser

7

	1/1 2012 gæld i alt	31/12 2012 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	41.699.999	41.699.998	0	41.700.000
Banklån.....	25.980.107	25.980.107	0	25.980.107
Deposita.....	2.794.255	1.387.092	0	1.387.092
Ansvarlig lånekapital.....	18.000.000	18.000.000	0	18.000.000
	88.474.361	87.067.197	0	87.067.199

Eventualposter mv.

8

Selskabet er selvskyldnerkautionist for bankmellemværende og realkreditlån i Kongefolden A/S. Til sikkerhed herfor er stillet aktier i Kongefolden A/S.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9

Til sikkerhed for gæld er der afgivet sikkerhed i følgende aktiver:
 Investeringsejendomme til bogført værdi 100.033 tkr.
 Ejerpantebrev med sikkerhed i Ejendomme til bogført værdi 100.033 tkr.
 Likvide midler til bogført værdi på 972 kr.

NOTER**Note****Ejerforhold****10**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

PBC A/S

Svanevej 19

8240 Risskov

Johsa Invest ApS

Sandagervej 27

8240 Risskov

Invoice Holding ApS

Møgelmosevej 20

8260 Viby

Kiri Invest ApS

Tålførvej 34

8250 Egå

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**11**

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret model, hvor ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med en individuel forrentning. Forrentningen er baseret på nuværende lejekontrakter og på de foreliggende budgetter. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Som følge af den nuværende situation, hvor der fortsat har været et begrænset antal sammenlignelige transaktioner på markedet, er der som følge heraf en større usikkerhed end sædvanligt på målingen af investeringsaktiver til dagsværdi.