



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

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. maj 2014

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 Møgelmosevej 20 8260 Viby J
	CVR-nr.: 29 18 58 16 Hjemsted: Aarhus 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 DK 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 6. maj 2014

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 2013, 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 revisionen 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på ledelsens omtale i noten "Oplysninger om usikkerhed ved indregning og måling" angående usikkerheden ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom.

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.

Aarhus, den 6. maj 2014

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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af mægler vurdering og 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.

Udskudt skatteaktiv:

Ledelsen har valgt ikke at indregne et udskudt skatteaktiv på tkr. 4.694 der kan modregnes i fremtidige skattepligtige indkomster, idet ledelsen ikke forventer, at selskabet vil kunne komme til at udnytte skatteaktivet inden for de nærmeste år.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har på balancedagen tabt selskabskapitalen. Den væsentligste årsag hertil hidrører fra nedskrivning af selskabets investeringsejendomme med 30 mio. kr. Nedskrivningen kommer som følge vanskeligheder ved udlejning af større erhvervslejemål. Ledelsen har iværksat foranstaltninger der skal muliggøre udlejning af de tomme lejemål fremadrettet. Ledelsen forventer på denne baggrund at reetablere selskabskapitalen ved egen indtjening fra driften.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Århusbugten Invest A/S for 2013 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

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

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 posteringer 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.

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.

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 investeringsejendomme 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.

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	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		772.676	3.126.928
Af- og nedskrivninger.....		-7.100	-2.367
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-30.000.000	0
DRIFTSRESULTAT		-29.234.424	3.124.561
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		644.363	277.589
Andre finansielle indtægter.....	1	459.609	459.019
Andre finansielle omkostninger.....		-3.149.767	-3.154.348
RESULTAT FØR SKAT		-31.280.219	706.821
Skat af årets resultat.....	2	3.191.432	-105.905
ÅRETS RESULTAT		-28.088.787	600.916
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-28.088.787	600.916
I ALT		-28.088.787	600.916

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		26.033	33.133
Investeringsjendomme.....		70.000.000	100.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	70.026.033	100.033.133
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		11.616.598	10.972.235
Ansvarlig lån tilknyttede virksomheder.....		8.000.000	8.000.000
Finansielle anlægsaktiver.....	4	19.616.598	18.972.235
ANLÆGSAKTIVER.....		89.642.631	119.005.368
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.374.648	2.815.188
Andre tilgodehavender.....		88.282	107.747
Tilgodehavender.....		3.462.930	2.922.935
Likvider.....		973	973
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.463.903	2.923.908
AKTIVER.....		93.106.534	121.929.276

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Selskabskapital.....		3.000.000	3.000.000
Overført overskud.....		-4.931.713	23.157.074
EGENKAPITAL.....	5	-1.931.713	26.157.074
Hensættelse til udskudt skat.....		0	3.091.582
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	3.091.582
Gæld til realkreditinstitutter.....		41.700.000	41.699.998
Banklån.....		26.377.913	25.980.107
Ansvarlig lånekapital.....		18.000.000	18.000.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	86.077.913	85.680.105
Gæld til pengeinstitutter.....		5.258.869	3.310.007
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		18.500	12.500
Anden gæld.....		3.682.965	3.668.200
Periodeafgrænsningsposter.....		0	9.808
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.960.334	7.000.515
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		95.038.247	92.680.620
PASSIVER.....		93.106.534	121.929.276
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	10		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Tilknyttede virksomheder.....	459.609	458.730	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	289	
	459.609	459.019	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	-3.191.432	105.905	
	-3.191.432	105.905	
Materielle anlægsaktiver			3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejen- omme	
Kostpris 1. januar 2013.....	35.500	89.983.715	
Kostpris 31. december 2013.....	35.500	89.983.715	
Afskrivninger 1. januar 2013.....	2.367	0	
Årets afskrivninger	7.100	0	
Afskrivninger 31. december 2013.....	9.467	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2013.....	0	10.016.285	
Årets værdireguleringer.....	0	-30.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2013.....	0	-19.983.715	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	26.033	70.000.000	
Finansielle anlægsaktiver			4
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Ansvarlig lån tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2013.....	12.000.000	8.000.000	
Kostpris 31. december 2013.....	12.000.000	8.000.000	
Værdireguleringer 1. januar 2013.....	-1.027.765	0	
Årets værdiregulering	644.363	0	
Opskrivninger 31. december 2013.....	-383.402	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	11.616.598	8.000.000	

NOTER

		Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	Note
Egenkapital					5
Egenkapital 1. januar 2013.....		3.000.000	23.157.074	26.157.074	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-28.088.787	-28.088.787	
Egenkapital 31. december 2013.....		3.000.000	-4.931.713	-1.931.713	
 Langfristede gældsforpligtelser					6
	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	41.700.000	41.700.000	0	30.510.164	
Banklån.....	25.980.107	26.377.913	0	26.377.913	
Ansvarlig lånekapital.....	18.000.000	18.000.000	0	18.000.000	
	85.680.107	86.077.913	0	74.888.077	
Gæld på banklån afdrages i takt med at der er fri likviditet til det.					
Eventualposter mv.					7
Selskabet har et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv på tkr. 4.694 som kan bruges til modregning i fremtidige skattepligtige indkomster.					
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk med dattervirksomhed Kongefolden A/S for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 41.700 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør tkr. 70.000.					
Til sikkerhed for for bankgæld tkr. 26.378 har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 36.000 der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.					

NOTER**Note****Ejerforhold****9**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller selskabskapitalen:

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**10**

Selskabets investeringsejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af mægler vurdering og 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.