

AARHUSKARLSHAMN BYEJENDOMME A/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/05/2013

Thomas Brandt Pasgaard

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

AARHUSKARLSHAMN BYEJENDOMME A/S

M.P.Bruuns Gade 27

8000 Aarhus C

Telefonnummer: 87306000

Fax: 87306012

e-mailadresse: dk.info@aak.com

CVR-nr: 14750576

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Chr. Skous Vej 1

8000 Århus C

P-enhed: 1016977795

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2012 for Aarhus 1 A/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således 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.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29/05/2013

Direktion

Dorthe Bruun

Bestyrelse

John Officer

Torben Friis Lange

Dorthe Bruun

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i AARHUSKARLSHAMN BYEJENDOMME A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AARHUSKARLSHAMN BYEJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 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 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 handlinger 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 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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, 29/05/2013

Jesper Lund
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at drive ejendomsselskab internt i AarhusKarlsham koncernen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 6,3 mDKK

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2012 udskilt den ene udlejningsejendom til et bestående selskab i AAK koncernen - AarhusKarlshamn Havnen A/S ved en skattepligtig udskillelse. Der henvises til selskabets udskillelsesbalance pr. 1. januar 2012.

Aktierne er efterfølgende afhændet til søsterselskabet AarhusKarlshamn Denmark A/S. Aktiesalget har påvirket årets resultat med 7,6 mDKK

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet, når

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt, og indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Avance ved salg af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår hvor bindende aftale om overdragelse er indgået.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

AarhusKarlshamn Byejeendomme A/S er sambeskattet med en række danske koncernselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er optaget til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, jf. overgangsbestemmelserne om udlejningsejendom.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 25 år

Installationer 12,5 år

Driftsmidler 5 år

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 under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi. Der nedskrives efter individuel vurdering til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende i de respektive lande, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Nettoomsætning		2.114.790	5.571.000
Eksterne omkostninger		-257.559	-226.100
Bruttoresultat		1.857.231	5.344.900
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-3.444.780	-4.042.642
Resultat af ordinær primær drift		-1.587.549	1.302.258
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		7.642.000	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		438.349	762.799
Øvrige finansielle omkostninger		-789.424	-1.291.778
Ordinært resultat før skat		5.703.376	773.279
Skat af årets resultat		628.620	-231.000
Årets resultat		6.331.996	542.279
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		6.331.996	542.279
I alt		6.331.996	542.279

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		24.036.918	32.092.141
Materielle anlægsaktiver i alt		24.036.918	32.092.141
Udskudte skatteaktiver		5.980.958	6.554.210
Finansielle anlægsaktiver i alt		5.980.958	6.554.210
Anlægsaktiver i alt		30.017.876	38.646.351
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		30.054.957	45.647.915
Tilgodehavender i alt		30.054.957	45.647.915
Omsætningsaktiver i alt		30.054.957	45.647.915
AKTIVER I ALT		60.072.833	84.294.266

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		7.627.788	1.295.792
Egenkapital i alt	1	8.627.788	2.295.792
Gæld til realkreditinstitutter		50.000.000	67.434.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	50.000.000	67.434.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	14.000.000
Skyldig selskabsskat		1.395.045	389.874
Anden gæld		50.000	174.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.445.045	14.564.474
Gældsforpligtelser i alt		51.445.045	81.998.474
PASSIVER I ALT		60.072.833	84.294.266

Noter

1. Egenkapital i alt

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	1.000.000	1.295.792	2.295.792
Årets resultat	0	6.331.996	6.331.996
Egenkapital ultimo	1.000.000	7.627.788	8.627.788

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	50.000.000	0	50.000.000	46.117.000
	50.000.000	0	50.000.000	46.117.000