

# **AAK BYEJENDOMME A/S**

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**26/05/2014**

---

**Thomas Brandt Pasgaard**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

AAK BYEJENDOMME A/S

M.P.Bruuns Gade 27

8000 Aarhus C

Telefonnummer: 87306000

Fax: 87306012

e-mailadresse: aarhus@aarhus.com

CVR-nr: 14750576

Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Chr. Skousvej 1

8000 Aarhus C

P-enhed: 1016977795

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2013 for AAK  
Byejendomme 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26/05/2014

## Direktion

Thomas Brandt Pasgaard

## Bestyrelse

Torben Friis Lange

John Officer

Thomas Brandt Pasgaard

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til aktionærerne i AAK BYEJENDOMME A/S

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AAK BYEJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar 2013 - 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 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 26/05/2014

Jesper Lund  
statsautoriseret revisor  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Lars Greve Jensen  
statsautoriseret revisor  
PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

# 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

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 nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning .....		1.303.641	2.114.790
Eksterne omkostninger .....		-69.530	-257.559
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.234.111</b>	<b>1.857.231</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ....		-3.413.153	-3.444.780
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-2.179.042</b>	<b>-1.587.549</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		0	7.642.000
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		457.252	438.349
Øvrige finansielle omkostninger .....		-462.500	-789.424
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-2.184.290</b>	<b>5.703.376</b>
Skat af årets resultat .....		209.399	628.620
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-1.974.891</b>	<b>6.331.996</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-1.974.891	6.331.996
<b>I alt</b> .....		<b>-1.974.891</b>	<b>6.331.996</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger .....		20.623.765	24.036.918
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>20.623.765</b>	<b>24.036.918</b>
Udskudte skatteaktiver .....		5.132.242	5.980.958
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.132.242</b>	<b>5.980.958</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>25.756.007</b>	<b>30.017.876</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		30.591.337	30.054.957
Tilgodehavende skat .....		376.195	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>30.967.532</b>	<b>30.054.957</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>30.967.532</b>	<b>30.054.957</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>56.723.539</b>	<b>60.072.833</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.000.000	1.000.000
Overført resultat .....		5.652.897	7.627.788
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>6.652.897</b>	<b>8.627.788</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		50.000.000	50.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>50.000.000</b>	<b>50.000.000</b>
Skyldig selskabsskat .....		0	1.395.045
Anden gæld .....		70.642	50.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>70.642</b>	<b>1.445.045</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>50.070.642</b>	<b>51.445.045</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>56.723.539</b>	<b>60.072.833</b>

# Noter

## 1. Egenkapital i alt

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	1.000.000	7.627.788	8.627.788
Årets resultat	0	-1.974.891	-1.974.891
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>5.652.897</b>	<b>6.652.897</b>

## 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	43.319.032
	<b>50.000.000</b>	<b>0</b>	<b>50.000.000</b>	<b>43.319.031</b>

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skat af sambeskattede danske selskabers indkomst.