

AAK BYEJENDOMME A/S

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

19/05/2015

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: dk.info@aak.com

CVR-nr: 14750576

Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

Revisor

PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Chr.Skous Vej 1

Aarhus C

DK Danmark

CVR-nr: 33771231

P-enhed: 1016977795

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19/05/2015

Direktion

Thomas Brandt Pasgaard

Bestyrelse

Torben Friis Lange

John Officer

Thomas Brandt Pasgaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i AAK BYEJENDOMME A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AAK BYEJENDOMME A/S for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, 19/05/2015

Lars Greve Jensen
statsautoriseret revisor
PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år. Værdiansættelse af selskabet ejendomme og prioritetsgæld ændres fra et kostpris princip til et dagsværdi princip, idet selskabet ønsker at anvende reglerne om værdiansættelse af investeringsejendomme til dagspris.

Ændringen er foretaget, da det vurderes, at den nye praksis vil give et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling.

Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye regnskabspraksis.

Ændringen har en positiv effekt på selskabets egenkapital pr. 31. december 2014 på kDKK 62.565 (kDKK 59.969 for 2013), samt en positiv effekt på årets resultat på kDKK 2.621 (kDKK 2.662 for 2013).

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.

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 Byejendomme 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme anskaffet med langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Kostprisen omfatter kostprisen for grunde og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der er væsentlig usikkerhed for, at den afkastbaserede model ikke afspejler de aktuelle markedsforhold og dagsværdier, fastsættes værdien ved sammenholdelse med handelspriser for nyligt gennemførte handler af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, anvendelsesmuligheder m.v. eller ved medvirken fra ekstern vurderingsmand.

Årets nettoregulering som følge af ændret dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi. 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 acontoskatter.

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.

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

Prioritetslån måles til dagsværdi.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Nettoomsætning		1.341.479	1.303.641
Eksterne omkostninger		-41.360	-69.530
Bruttoresultat		1.300.119	1.234.111
Resultat af ordinær primær drift		1.300.119	1.234.111
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		331.144	457.252
Andre finansielle indtægter		15.177	0
Øvrige finansielle omkostninger		-425.000	-462.500
Ordinært resultat før skat		1.221.440	1.228.863
Skat af årets resultat		-597.561	-541.495
Årets resultat		623.879	687.368
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		32.213.000	0
Overført resultat		-31.589.121	687.368
I alt		623.879	687.368

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Grunde og bygninger		97.500.000	97.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		97.500.000	97.500.000
Anlægsaktiver i alt		97.500.000	97.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		31.834.960	30.591.337
Tilgodehavende skat		377.931	376.195
Tilgodehavender i alt		32.212.891	30.967.532
Omsætningsaktiver i alt		32.212.891	30.967.532
Aktiver i alt		129.712.891	128.467.532

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		34.007.739	65.596.860
Forslag til udbytte		32.213.000	0
Egenkapital i alt	1	67.220.739	66.596.860
Hensættelse til udskudt skat		12.418.711	11.775.030
Hensatte forpligtelser i alt		12.418.711	11.775.030
Gæld til realkreditinstitutter		50.010.000	50.025.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		50.010.000	50.025.000
Anden gæld		63.441	70.642
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		63.441	70.642
Gældsforpligtelser i alt		50.073.441	50.095.642
Passiver i alt		129.712.891	128.467.532

Noter

1. Egenkapital i alt

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	1.000.000	65.596.860	0	66.596.860
Udbytte	0	-32.213.000	32.213.000	0
Årets resultat	0	623.879	0	623.879
Egenkapital ultimo	1.000.000	34.007.739	32.213.000	67.220.739

2. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme.

3. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

AAK Denmark Holding A/S, CVR-nr. 45954919, besidder majoriteten af aktiekapitalen i selskabet.

Det ultimative moderselskab er det børsnoterede selskab:

AAK AB (reg. nr. 556669-2850), Malmø, Sverige. Selskabet indgår i dettes koncernregnskab, der kan downloades på koncernens hjemmeside aak.com.