

Aarhus Klubben K/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

CVR-nr. 37 99 45 88

Årsrapport for 2017
(perioden 7.09.2016 – 31.12.2017)

1. regnskabsår

Nærværende regnskab er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 22/2 20 18

Henrik Steen

(Dirigent)

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab for 2017	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 7. september 2016 - 31. december 2017 for Aarhus Klubben K/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. september 2016 – 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 22. februar 2018

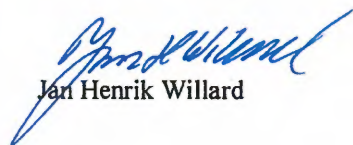
Bestyrelse



Søren Tang Kristensen



Erik Veedfald



Jan Henrik Willard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Aarhus Klubben K/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 7. september 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt regnskabsbestemmelserne i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde.

Vi har revideret årsregnskabet for Aarhus Klubben K/S for regnskabsåret 7. september 2016 - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. ("regnskabet")

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit Revisors ansvar for revisionen af regnskabet. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

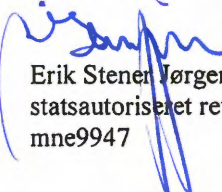
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

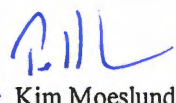
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 22. februar 2018
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31


Erik Stener Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne9947


Kim Moeslund Schmidt
statsautoriseret revisor
mne34552

Selskabsoplysninger

Adresse

Aarhus Klubben K/S
c/o Nordea Ejendomsinvestering A/S
Ejby Industrivej 38
2600 Glostrup

Bestyrelse

Søren Tang Kristensen
Erik Veedfald
Jan Henrik Willard

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 22. februar 2018

Hoved- og nøgletalsoversigt

Hovedtal (mio.kr.)

7/9 2016 – 31/12 2017

Resultatopgørelse

Årets resultat

-0,9

Balance

Aktiver i alt

28,6

Egenkapital i alt

28,6

Nøgletal *)

Egenkapitalforrentning

-3,2 %

Soliditetsgrad

100 %

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings "Anbefalinger og Nøgletal" 2015.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at opføre, udleje og drive en eller flere ejendomme i Aarhus og dermed beslægtet virksomhed.

Koncernforhold

Selskabskapitalen på 29,5 mio.kr. ejes 20% af Nordea Liv og Pension, Livsforsikringsselskab A/S, 40% af Lægernes Pension – Pensionskassen for læger, 26% af Juristernes og Økonomernes Pensionskasse og 14% af Danske Civil- og Akademiingeniøres Pensionskasse.

Øvrige forhold

Selskabet er en Alternativ Investerings Fond (AIF), hvorfor der er krav fra Finanstilsynet om, at der indgås en forvaltningsaftale med en Forvalter af Alternative Investerings Fonde (FAIF). Selskabet forvaltes af Nordea Ejendomsforvaltning A/S. For forvaltningen betales vederlag på markedsbaserede vilkår. Selskabet har indgået en depositaraftale, hvilket er et krav i henhold til lovgivningen. Aftalen er indgået med PEA Depositary Services ApS. Depositaraftalen påkræver, at depositaren skal sikre ejerskab af aktiver, overvåge pengestrømme, kontrollere efterlevelse af investeringsrestriktioner samt overvåge køb og salg af ejendomme.

Nordea Ejendomsforvaltning A/S blev godkendt af Finanstilsynet som forvalter af alternative investeringsfonde den 22. maj 2015.

Selskabet har ingen ansatte.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat for perioden 7. september – 31. december 2017 udgør -0,9 mio. kr.

Selskabets finansielle stilling

Selskabets balance udgør ved årets slutning 28,6 mio.kr., og egenkapitalen udgør 28,6 mio.kr., svarende til en soliditet på 100%.

Fremtiden

Der arbejdes i henhold til den for selskabet vedtagne investeringsstrategi med forskellige emner. Det forventes, at de første investeringer foretages i løbet af 2018.

Regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Aarhus Klubben K/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med enkelte tilvalg fra bestemmelser under klasse C.

Selskabet blev stiftet i 2016 og regnskabsåret går fra perioden 7. september 2016 til 31. december 2017.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen, medmindre andet er anført nedenfor.

Skatteforhold

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt og der er således ikke indregnet skat. Skattepligten påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

Resultatopgørelse

Eksterne omkostninger

I eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet, herunder omkostninger til rådgivere m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Herunder amortisering af finansielle forpligtigelser.

Balance

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

Projektejendomme

Projektejendomme værdiansættes til anskaffelsessum eller medgåede omkostninger. Såfremt de medgåede omkostninger forventes at overstige dagsværdien på færdiggørelsestidspunktet foretages nedskrivning af forskellen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indeståender i selskabets pengeinstitut.

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse for perioden 7.09.2016 - 31.12.2017

Mio.kr.	2017
Note	
Eksterne omkostninger	-0,8
Bruttoresultat	-0,8
I Finansielle omkostninger	-0,1
Resultat før skat	-0,9
Årets resultat	-0,9
Årets resultat foreslås disponeret således:	
Overført til Overført overskud	-0,9
	<u>-0,9</u>

Balance

Mio.kr.		2017
Note		
	Aktiver	
	<i>Anlægsaktiver</i>	
	<i>Materielle anlægsaktiver</i>	
2	Projektejendomme	1,0
	Materielle anlægsaktiver i alt	1,0
	Anlægsaktiver i alt	1,0
	Likvide beholdninger	27,6
	Omsætningsaktiver i alt	27,6
	Aktiver i alt	28,6
	Passiver	
	<i>Egenkapital</i>	
	Selskabskapital	29,5
	Overført overskud	-0,9
	Forslået udbytte for perioden	0,0
	Egenkapital i alt	28,6
	Passiver i alt	28,6
3	Nærtstående parter	
4	Ledelsesvederlag	
5	Begivenheder efter regnskabsårets udløb	

Egenkapitalopgørelse

Mio.kr.

Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Saldo primo	0,0	0,0	0,0
Kapitalindskud	29,5	0,0	29,5
Årets resultatdisponering	0,0	-0,9	-0,9
Saldo 31.12.2017	29,5	-0,9	28,6

Selskabskapitalen er opdelt i aktier á 1,00 kr. Ingen aktier har særlige rettigheder.

Noter

Mio.kr. 2017

1	Finansielle omkostninger	
	Bankrenter	0,1
	Renteomkostninger i alt	0,1
	Finansielle omkostninger i alt	0,1
2	Projektejendomme	
	<i>Projektejendomme</i>	
	Primo	0,0
	Årets investeringer	0,1
	Saldo 31. december	0,1
	Bogført værdi 31. december	0,1

- 3 **Nærtstående parter**
Ejerforhold:
- Nordea Liv & Pension Livsforsikringsselskab A/S, 20%
- Lægernes Pension - Pensionskassen for læger, 40%
- Juristernes og Økonomernes Pensionskasse, 26%
- Danske Civil- og Akademiingeniøres Pensionskasse, 14%

Transaktioner

Porteføljevaltning og investeringsrådgivning varetages af Nordea Ejendomsforvaltning A/S og ejendomsadministration af Nordea Ejendomsinvestering A/S. Afregning herfor sker på markedsbaserede vilkår.

- 4 **Ledelsesvederlag**
Vederlag til direktionen er indeholdt i forvaltningshonoraret. Bestyrelsen modtager ikke honorar. Som følge af at direktionen består af to medlemmer samt at bestyrelsen ikke modtager honorar, benyttes lempelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven, hvormed der ikke gives oplysninger om ledelsesvederlag

For øvrige oplysninger om løn og vederlag til direktøren henvises til årsrapporten for Nordea Ejendomsforvaltning A/S, CVR. nr. 36028149.

- 5 **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**
Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen, som ikke er indregnet i årsregnskabet eller omtalt i ledelsesberetningen.

