

Ejendomsinvesteringsselskabet af 01.07.2002

ApS

Horsevænget 3, 9000 Aalborg

CVR-nr. 10 08 80 62

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. september 2017.

Preben Bang Henriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Ejendomsinvesteringsselskabet af 01.07.2002 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. september 2017

Direktion

Preben Bang Henriksen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsinvesteringsselskabet af 01.07.2002 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsinvesteringsselskabet af 01.07.2002 ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". 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.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Aalborg, den 6. september 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Per Laursen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsinvesteringsselskabet af 01.07.2002 ApS Horsevænget 3 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 10 08 80 62 Stiftet: 1. juli 2002 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Direktion	Preben Bang Henriksen
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelser	Spar Nord Bank Sydbank
Modervirksomhed	ASM Danmark ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at være interessent i Aalborg Waterfront I/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsinvesteringsselskabet af 01.07.2002 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. maj 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Krav om løbende vurdering af restværdier på materielle aktiver
Selskabet har foretaget opskrivning på materielle anlægsaktiver i det underliggende interessentskab, og der foretages afskrivninger på disse opskrivninger. Fremover foretages årlig revurdering af restværdier på disse materielle anlægsaktiver. Tidligere blev den forventede restværdi fastsat på tidspunktet for påbegyndelse af anvendelse af aktivet og kunne alene under særlige omstændigheder ændres. Ændringen foretages i overensstemmelse med § 4 i overgangsbestemtelse nr. 1849 af 15. december 2015, og den har kun virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.
- 2 Reserve for opskrivninger
Reserve for opskrivninger vedrørende materielle aktiver, der måles til dagsværdi efter § 41, reduceres med foretagne afskrivninger. Tidligere er foretagne afskrivninger på den opskrevne værdi fragået på virksomhedens frie egenkapitalreserver.

Ovenstående ændringer har for så vidt angår punkt 1 medført, at afskrivningerne for 2016/17 er reduceret med tkr. 33. Årets resultat er som følge heraf forhøjet med tkr. 33 før skat, og aktiverne og egenkapitalen er forhøjet tilsvarende. Ændringen har ingen beløbsmæssig effekt for sammenligningstallene.

For så vidt angår punkt 2 har ændringen medført, at reserve for opskrivninger i 2016/17 er reduceret med tkr. 2.484, mens overført overskud er forhøjet tilsvarende. For sammenligningstallene for 2015/16 har ændringen medført, at reserve for opskrivninger er reduceret med tkr. 2.312, mens overført overskud er forhøjet tilsvarende. Ændringen har ikke haft nogen betydning for resultatopgørelserne og aktiverne.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Anvendt regnskabspraksis

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger til administration.

Indtægt af kapitalandel i interessentskab

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af interessentskabets resultat med fradrag af afskrivninger på opskrivningen af interessentskabets ejendom.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver i Aalborg Waterfront I/S

Materielle anlægsaktiver i det underliggende interessentskab Aalborg Waterfront I/S måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger til dagsværdi efter årsregnskabsloven §41 og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger	30-50 år
-----------	----------

Finansielle anlægsaktiver

Indestående i Aalborg Waterfront

Indestående i Aalborg Waterfront I/S indregnes til kapitalindestående pr. 31. december 2016 ifølge særskilt årsrapport for Aalborg Waterfront I/S. Grunde og bygninger i Aalborg Waterfront I/S opskrives til dagsværdi, jf. afsnit om materielle anlægsaktiver ovenfor, og eventuelle opskrivninger fratrukket afskrivninger indregnes sammen med indeståendet i interessentskabet.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsinvesteringsselskabet af 01.07.2002 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Bruttotab	-8.195	-8
1 Indtægter af kapitalandele og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	653.969	654
2 Øvrige finansielle omkostninger	-169.259	-193
Resultat før skat	476.515	453
3 Skat af årets resultat	-103.608	-94
Årets resultat	372.907	359
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	372.907	359
Disponeret i alt	372.907	359

Balance 30. april

Aktiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
4 Indestående i Aalborg Waterfront	17.597.974	18.395
Andre tilgodehavender	1.500.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>19.097.974</u>	<u>18.395</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>19.097.974</u>	<u>18.395</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>7.887</u>	<u>5</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.887</u>	<u>5</u>
Aktiver i alt	<u>19.105.861</u>	<u>18.400</u>

Balance 30. april

Passiver	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	2.300.000	300
6 Reserve for opskrivninger	6.707.485	6.879
7 Overført resultat	5.325.214	4.781
Egenkapital i alt	<u>14.332.699</u>	<u>11.960</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.526.704	1.511
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.526.704</u>	<u>1.511</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.059.060	4.757
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	179.398	164
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.246.458	4.929
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.246.458</u>	<u>4.929</u>
Passiver i alt	<u>19.105.861</u>	<u>18.400</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
1. Indtægter af kapitalandele og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		
Resultatandel Aalborg Waterfront I/S	823.962	907
Afskrivninger på ejendom i Aalborg Waterfront I/S	-219.993	-253
Renter gældsbrev	50.000	0
	653.969	654
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	169.259	193
	169.259	193
3. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	87.428	92
Årets regulering af udskudt skat	16.180	9
Regulering af udskudt skat som følge af ændret skattesats	0	-7
	103.608	94
4. Indestående i Aalborg Waterfront		
Kontant indestående primo	5.500.000	5.500
Akkumuleret andel i overskud primo	4.074.674	5.418
Andel i overskud 2016	823.962	907
Årets hævnings	-1.400.000	-2.250
Kontant indestående ultimo	8.998.636	9.575
Opskrivninger primo	11.783.533	11.784
Opskrivninger ultimo	11.783.533	11.784
Afskrivninger på ejendommen primo	-2.964.202	-2.711
Årets afskrivninger på ejendommen	-219.993	-253
Afskrivninger på ejendommen ultimo	-3.184.195	-2.964
Regnskabsmæssig værdi ultimo	17.597.974	18.395

Noter

	30/4 2017 kr.	30/4 2016 t.kr.
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	300.000	300
Kontant kapitaludvidelse	2.000.000	0
	2.300.000	300
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	9.191.156	9.191
Effekt af ændring af anvendt regnskabspraksis primo	-2.312.077	-2.114
Årets afskrivninger på opskrivninger efter skat	-171.594	-198
	6.707.485	6.879
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	2.468.636	2.110
Akkumuleret virkning ved årets begyndelse af ændring i anvendt regnskabspraksis:		
Effekt af ændring af anvendt regnskabspraksis primo	2.312.077	2.114
Korrigeret overført resultat primo	4.780.713	4.224
Årets overførte overskud eller underskud	372.907	359
Årets afskrivninger på opskrivninger efter skat	171.594	198
	5.325.214	4.781
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.		
9. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet er forpligtet med solidarisk hæftelse som interessent i Aalborg Waterfront I/S.		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med ASM Danmark ApS, CVR-nr. 25 44 06 68 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		

Noter

9. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 679 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør kr. 0.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.