

Egebo Aalborg ApS

Frejasgade 6 st, 9000 Aalborg
CVR-nr. 12 11 81 98

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 31.05.16

Henning Lyngby Pedersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

Egebo Aalborg ApS
Frejasgade 6 st
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 12 11 81 98

Direktion

Henning Lyngby Pedersen
Esben Laurits Poulsen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Modervirksomhed

H. Lyngby Pedersen Holding A/S, Aalborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Egebo Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. maj 2016

Direktionen

Henning Lyngby Pedersen

Esben Laurits Poulsen

Til kapitalejeren i Egebo Aalborg ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Egebo Aalborg ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Aalborg, den 31. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af 4 boligejendomme med 29 lejligheder beliggende centralt i Aalborg.

Økonomisk udvikling

Selskabet har i regnskabsåret 2015 realiseret et resultat på t.DKK 902 før skat mod t.DKK 3.702 sidste år.

Resultatudviklingen er positivt påvirket af dagsværdiregulering af ejendomsporteføljen på t.DKK 150.

Der udloddes et udbytte på t.DKK 6.000 til generalforsamlingens vedtagelse.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Særlig risici

Selskabets væsentligste forretningsmæssige risici er knyttet til udviklingen på boliglejemarkedet og i mindre grad udviklingen i lånerenten på prioritetsgælden idet ejendomsporteføljen kun i mindre omfang er belånt.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi i balancen, og værdireguleringerne herved føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdi af investeringsejendommene påvirkes primært af afkastkravet til de enkelte ejendomme, og i mindre grad af udlejningsrisikoen da boligmarkedet er positivt og der er stor efterspørgsel efter leje af centralt beliggende lejligheder i Aalborg. Afkastkravet fastsættes af ledelsen ud fra bl.a. udviklingen i markedsforhold, renteniveau og markedet for ejendoms-handler.

Ejendommene er værdiansat ud fra et afkastbehov i intervallet 4,5 – 4,75%.

Følsomheden ved ændringer i afkastkravet til investeringsejendomme kan beskrives således:

Beløb i t.DKK	Lavere afkast	Højere afkast	Årsrapport		
Ændring i afkastprocent	-0,25	-0,50	0,25	0,50	
Ændring i markedsværdi	1.200	2.530	-1.060	-2.020	
Ændring i resultat	918	1.935	-811	-1.545	
Markedsværdi	22.380	23.710	20.120	19.160	21.180

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ingen væsentlige begivenheder indtruffet efter regnskabsårets afslutning.

Fremtiden

Med baggrund i fuld udlejning af ejendomsporteføljen og det lave renteniveau forventes der også i det kommende år et tilfredsstillende driftsresultat.

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Bruttofortjeneste	898.230	980.658
1	Personaleomkostninger	-95.076	-87.153
	Resultat før af- og nedskrivninger	803.154	893.505
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	150.000	2.630.000
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-41.316	0
	Resultat af primær drift	911.838	3.523.505
2	Andre finansielle indtægter	45.328	333.154
3	Andre finansielle omkostninger	-55.380	-154.266
	Finansielle poster i alt	-10.052	178.888
	Resultat før skat	901.786	3.702.393
4	Skat af årets resultat	-210.536	-469.918
	Årets resultat	691.250	3.232.475
	Forslag til resultatdisponering		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	6.000.000	8.000.000
	Overført resultat	-5.308.750	-4.767.525
	I alt	691.250	3.232.475

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	21.180.000	21.030.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	21.180.000	21.030.000
	Anlægsaktiver i alt	21.180.000	21.030.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	7.180.786
	Andre tilgodehavender	4.671	0
	Periodeafgrænsningsposter	215.860	233.121
	Tilgodehavender i alt	220.531	7.413.907
	Likvide beholdninger	119.206	57.094
	Omsætningsaktiver i alt	339.737	7.471.001
	Aktiver i alt	21.519.737	28.501.001

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	5.271.304	10.580.054
6	Egenkapital i alt	5.471.304	10.780.054
	Hensættelser til udskudt skat	3.328.600	3.308.500
	Hensatte forpligtelser i alt	3.328.600	3.308.500
	Gæld til realkreditinstitutter	5.067.175	5.293.425
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.067.175	5.293.425
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	267.567	264.091
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	195.508	206.045
	Deposita	343.025	338.699
	Gæld til tilknyttede virksomheder	542.384	0
	Selskabsskat	190.436	199.550
	Anden gæld	58.980	79.894
	Periodeafgrænsningsposter	54.758	30.743
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	6.000.000	8.000.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.652.658	9.119.022
	Gældsforpligtelser i alt	12.719.833	14.412.447
	Passiver i alt	21.519.737	28.501.001

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	95.076	87.153
I alt	95.076	87.153

I personaleomkostninger indgår følgende:

Vederlag til direktion	95.076	87.153
------------------------	--------	--------

2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	45.328	145.000
Øvrige finansielle indtægter	0	188.154
I alt	45.328	333.154

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	464	0
Øvrige finansielle omkostninger	54.916	154.266
I alt	55.380	154.266

4. Skatter

Årets aktuelle skat	190.436	205.310
Årets udskudte skat	20.100	701.453
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	0	-436.845
I alt	210.536	469.918

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	6.224.430
Kostpris pr. 31.12.15	6.224.430
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	14.805.570
Dagsværdireguleringer i året	150.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	14.955.570
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	21.180.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 953 og en afkastprocent på 4,5% - 4,75%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 953. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	200.000	10.580.054
Forslag til resultatdisponering	0	-5.308.750
Saldo pr. 31.12.15	200.000	5.271.304

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	2.000	100

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	267.567	3.990.309	5.334.742	5.557.516

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede hæftelse udgør t.DKK 425 på balancedagen, hvoraf t.DKK 190 er indregnet i balancen.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.335 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 21.180.