

Udviklingselskabet Viben A/S

Algade 38, 1., 9000 Aalborg
CVR-nr. 12 53 86 42

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.16

Thomas Schultz
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 22

Selskabet

Udviklingselskabet Viben A/S
c/o Erhverv Aalborg
Algade 38, 1.
9000 Aalborg
Telefon: 98 16 95 00
Telefax: 98 11 54 21
Hjemmeside: www.erhvervaalborg.dk
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 12 53 86 42

Bestyrelse

Thomas Schultz
Kristian Højsleth
Kristoffer Højsleth
Mikkel Højsleth
Ann-Sofia Højsleth

Direktion

Kristian Højsleth

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Jutlander Bank
Nordea Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Udviklingselskabet Viben A/S.

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 27. maj 2016

Direktionen

Kristian Højsleth

Bestyrelsen

Thomas Schultz
Formand

Kristian Højsleth

Kristoffer Højsleth

Mikkel Højsleth

Ann-Sofia Højsleth

Til kapitalejeren i Udviklingsselskabet Viben A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Udviklingsselskabet Viben A/S 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion henviser vi til note 1 om regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling.

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 27. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er kapitalanbringelse i fast ejendom samt anden investering.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 2.195.740 mod DKK 2.743.570 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 23.872.085.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet har i regnskabsåret skiftet regnskabspraksis for indregning af investerings-ejendomme. Disse indregnes nu til dagsværdi mod tidligere til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af afskrivninger. Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen fremgår af afsnit om anvendt regnskabspraksis.

Selskabets finansielle stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne år, fremgår i øvrigt af efterfølgende resultatopgørelse for 2015 samt balance pr. 31.12.15.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet ejer kapitalandele i ejendomsselskaber og byggeselskaber, ligesom selskabet selv ejer 4 erhvervslejligheder. De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører generelt, at der er usikkerhed omkring værdiansættelsen af ejendommene. Ledelsen vurderer dog, at der er taget hensyn hertil ved indregning af kapitalandele i andre selskaber såvel som ved fastsættelse af værdien af egne ejendomme.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
	427.223	402.813
2 Personaleomkostninger	0	0
	427.223	402.813
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver	0	72.804
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	450.000
	627.223	925.617
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	366.323	629.010
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.464.739	1.505.010
3 Andre finansielle indtægter	185.114	163.944
4 Andre finansielle omkostninger	-343.864	-350.405
	1.672.312	1.947.559
	2.299.535	2.873.176
Skat af årets resultat	-103.795	-129.606
	2.195.740	2.743.570

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.061.062	1.579.020
Overført resultat	1.134.678	1.164.550
I alt	2.195.740	2.743.570

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	8.800.000	8.600.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.417	21.417
5	Materielle anlægsaktiver i alt	8.821.417	8.621.417
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.673.206	6.222.299
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	13.344.407	12.421.581
	Finansielle anlægsaktiver i alt	20.017.613	18.643.880
	Anlægsaktiver i alt	28.839.030	27.265.297
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.415.318	3.013.894
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	770.000	555.000
	Tilgodehavende selskabsskat	0	215.628
12	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	0	5.021
	Tilgodehavender i alt	4.185.318	3.789.543
	Andre værdipapirer og kapitalandele	27.445	22.872
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	27.445	22.872
	Omsætningsaktiver i alt	4.212.763	3.812.415
	Aktiver i alt	33.051.793	31.077.712

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	17.144.696	15.787.630
	Overført resultat	6.227.389	5.024.378
8	Egenkapital i alt	23.872.085	21.312.008
	Hensættelser til udskudt skat	821.900	753.600
	Hensatte forpligtelser i alt	821.900	753.600
	Gæld til realkreditinstitutter	4.122.745	4.400.371
9	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.122.745	4.400.371
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	278.080	271.953
	Gæld til kreditinstitutter	2.099.711	2.454.039
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.157.002	1.091.512
	Selskabsskat	56.404	0
	Anden gæld	643.866	794.229
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.235.063	4.611.733
	Gældsforpligtelser i alt	8.357.808	9.012.104
	Passiver i alt	33.051.793	31.077.712

10 Eventualforpligtelser

11 Sikkerhedsstillelser

12 Nærtstående parter

GENERELT

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

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder.

Investeringsejendomme er tidligere målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger. Regnskabspraksis er ændret således, at investeringsejendomme fremover indregnes til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Den akkumulerede effekt af praksisændringen ved regnskabsårets begyndelse er indregnet direkte på egenkapitalen primo indeværende regnskabsår. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte på egenkapitalen. Sammenligningstal for 2014 er tilrettet i balance, resultatopgørelse og noter.

Den samlede virkning af den indregnede effekt som følge af praksisændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med t.DKK 400. Årets skat af praksisændringen udgør t.DKK - 88, hvorefter årets resultat efter skat forøges med t.DKK 312. Balancesummen forøges med t.DKK 1.685, mens egenkapitalen pr. 31.12.15 forøges med t.DKK 1.314.

Selskabet har for regnskabsåret 2015 også førtidsimplementeret nye bestemmelser i årsregnskabsloven, ligesom selskabet indregner kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, hvor der er sket førtidsimplementering af nye bestemmelser i årsregnskabsloven.

Den samlede virkning af den indregnede effekt som følge af praksisændring i dattervirksomheder og de associerede virksomheder udgør en nedjustering af årets resultat samt egenkapital og balancesum pr. 31.12.15 med t.DKK 7.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste 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.

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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret.

Nettoomsætningen er i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 ikke præsenteret i resultatopgørelsen som særskilt post, men sammendraget med visse omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter, renteomkostninger og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

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. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Genindvindingsværdien er aktivets værdi ved fortsat brug eller salg. Der afskrives ikke på kunst.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

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.

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 måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 har følgende usikkerhed om indregning og måling haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på x og en nettoleje på DKK. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

2. Personaleomkostninger

Udover direktionen er der ingen ansatte i selskabet. Der er ikke udbetalt vederlag til direktion eller bestyrelse.

	2015	2014
	DKK	DKK

3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	176.779	163.345
Øvrige finansielle indtægter	5.425	599
Valutakursgevinst	2.910	0
I alt	185.114	163.944

4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	65.490	62.133
Øvrige finansielle omkostninger	278.374	288.272
I alt	343.864	350.405

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	5.329.923	55.408
Afgang i året	0	-33.991
Kostpris pr. 31.12.15	5.329.923	21.417
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	3.270.077	0
Dagsværdireguleringer i året	200.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	3.470.077	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	33.991
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-33.991
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	8.800.000	21.417

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent i niveauet 5,5% - 6,0%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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.

31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	250.000	250.000
Kostpris pr. 31.12.15	250.000	250.000
Opskrivninger pr. 31.12.14	5.972.299	5.343.289
Årets resultat	366.323	629.010
Andre reguleringer	84.584	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	6.423.206	5.972.299
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	6.673.206	6.222.299

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Byggeselskabet Viben ApS, Aalborg	100%	181.391	-1.312.170
Ejendomsselskabet Viben ApS, Støvring	100%	6.491.815	1.678.493

	31.12.15	31.12.14
	DKK	DKK

7. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	2.606.250	2.606.250
Tilgang i året	16.667	0
Kostpris pr. 31.12.15	2.622.917	2.606.250
Opskrivninger pr. 31.12.14	9.815.331	8.865.321
Årets resultat	1.464.739	1.505.010
Udbytte	-770.000	-555.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	211.420	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	10.721.490	9.815.331
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	13.344.407	12.421.581

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet UB A/S, Aalborg	33%	31.439.435	4.134.320
Himmerlandsgade 65, Aars ApS, Aalborg	25%	14.452.966	373.480
Ejendomsselskabet af 20.12.10 ApS, Aalborg	25%	18.746	-26.954
Ejendomsselskabet KMP ApS, Aars	33%	50.000	0

8. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivnin- ger	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>				
Saldo pr. 31.12.13	500.000	2.457.226	14.208.610	1.289.442
Nettoeffekt ved ændring af regnskabs- praksis	0	-2.457.226	0	2.952.620
Saldo pr. 01.01.14	500.000	0	14.208.610	4.242.062
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	-382.234
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.579.020	1.164.550
Saldo pr. 31.12.14	500.000	0	15.787.630	5.024.378

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	500.000	0	15.787.630	5.024.378
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	68.333
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	296.004	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.061.062	1.134.678
Saldo pr. 31.12.15	500.000	0	17.144.696	6.227.389

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	500	1.000

9. 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	278.080	3.026.456	4.400.825	4.672.324
I alt	278.080	3.026.456	4.400.825	4.672.324

10. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

11. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er deponeret kapitalandele i associeret selskab med bogført værdi t.DKK 3.453.

Til sikkerhed for associeret selskabs gæld til pengeinstitut er afgivet selvskyldnerkaution for enkelt kredit. Gæld udgør pr. 31.12.15 10,1 mio. DKK.

Til sikkerhed for dattervirksomheds gæld til pengeinstitut er afgivet selvskyldnerkaution for enkelt kreditter. Kautionen er maksimeret til t.DKK 2.800.

Til sikkerhed for dattervirksomheds gæld til pengeinstitut er afgivet selvskyldnerkaution for enkelt kredit. Gæld udgør pr. 31.12.15 t.DKK 125.

Der er i selskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve med i alt t.DKK 613 og realkreditpantebreve med i alt t.DKK 5.510.

12. Nærtstående parter

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 31.12.14	5.021
Rente	480
Indbetalt i årets løb	-5.501
Udbetalt i årets løb	0
Kostpris pr. 31.12.15	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	0

Tilgodehavender forrentes i henhold til gældende lovgivning.