



Aalborg Ejendoms-Invest A/S

Sannasvej 10, 9000 Aalborg

CVR-nr. 17 55 48 83

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2016.

Mårten Hede
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Aalborg Ejendoms-Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. juni 2016

Direktion

Mårten Jesper Hede

Bestyrelse

Mårten Jesper Hede

Lone Hede

Marie Louise Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Aalborg Ejendoms-Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Aalborg Ejendoms-Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 14. juni 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 12 86 29 03

Jens Aaen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Aalborg Ejendoms-Invest A/S Sannasvej 10 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 17 55 48 83
	Stiftet: 3. februar 1994
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mårten Jesper Hede Lone Hede Marie Louise Christensen
Direktion	Mårten Jesper Hede
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriserede Revisorer A/S
Dattervirksomheder	TM Håndværkerselskab ApS, Aalborg Visionshuset.dk A/S, Aalborg AJ Entreprise ApS, Aalborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handel og investering, herunder investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.302.482 mod -2.558.650 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 399.668 mod 13.198.223 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aalborg Ejendoms-Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab 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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Aalborg Ejendoms-Invest A/S som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.302.482	-2.558.650
Værdiregulering af investeringsejendomme	-361.107	20.338.564
Personaleomkostninger	-36.000	-53.003
Driftsresultat	905.375	17.726.911
Andre finansielle indtægter fra dattervirksomheder	105.881	105.000
Andre finansielle indtægter	903.071	464.532
1 Andre finansielle omkostninger	-1.390.627	-1.375.642
Resultat før skat	523.700	16.920.801
2 Skat af årets resultat	-124.032	-3.722.578
Årets resultat	399.668	13.198.223
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	13.198.223
Disponeret fra overført resultat	-1.600.332	0
Disponeret i alt	399.668	13.198.223

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	79.150.000	77.870.475
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>79.150.000</u>	<u>77.870.475</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.305.285	8.305.285
5 Pantebreve	3.683.923	3.798.472
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.989.208</u>	<u>12.103.757</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>91.139.208</u>	<u>89.974.232</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos dattervirksomheder	2.167.438	3.581.125
Andre tilgodehavender	659.098	577.564
Tilgodehavender i alt	<u>2.826.536</u>	<u>4.158.689</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.532.872	0
Værdipapirer i alt	<u>1.532.872</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	10	66.328
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.359.418</u>	<u>4.225.017</u>
Aktiver i alt	<u>95.498.626</u>	<u>94.199.249</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
6 Aktiekapital	500.000	500.000
7 Overført resultat	40.961.113	42.561.445
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Egenkapital i alt	<u>43.461.113</u>	<u>43.061.445</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	9.119.233	9.133.611
Hensatte forpligtelser i alt	<u>9.119.233</u>	<u>9.133.611</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	36.189.893	36.541.577
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>36.189.893</u>	<u>36.541.577</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	260.000	250.000
Gæld til pengeinstitutter	2.921.215	1.019.045
Gæld til tilknyttede virksomheder	19.750	19.750
Selskabsskat	139.167	20.325
Anden gæld	2.977.190	3.737.881
Periodeafgrænsningsposter	411.065	415.615
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.728.387</u>	<u>5.462.616</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>42.918.280</u>	<u>42.004.193</u>
Passiver i alt	<u>95.498.626</u>	<u>94.199.249</u>

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Nærtstående parter

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	1.390.627	1.375.642
	<u>1.390.627</u>	<u>1.375.642</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	139.167	0
Årets regulering af udskudt skat	-15.135	3.722.578
	<u>124.032</u>	<u>3.722.578</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	34.596.960	31.262.153
Tilgang i årets løb	1.800.000	3.334.807
Kostpris 31. december 2015	<u>36.396.960</u>	<u>34.596.960</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	43.273.515	23.061.348
Årets regulering til dagsværdi	-520.475	20.212.167
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>42.753.040</u>	<u>43.273.515</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>79.150.000</u>	<u>77.870.475</u>

Noter

	31/12 2015	31/12 2014
4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2015	10.475.000	10.475.000
Kostpris 31. december 2015	10.475.000	10.475.000
Nedskrivninger 1. januar 2015	-2.169.715	-2.169.715
Nedskrivninger 31. december 2015	-2.169.715	-2.169.715
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	8.305.285	8.305.285

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabs- mæssig værdi hos Aalborg Ejendoms- Invest A/S
TM Håndværkerselskab ApS, Aalborg	100 %	904.014	477.892	1
Visionshuset.dk A/S, Aalborg	100 %	8.437.183	-264.660	7.905.284
AJ Entreprise ApS, Aalborg	100 %	318.673	54.310	400.000
		9.659.870	267.542	8.305.285

5. Pantebreve

Kostpris 1. januar 2015	3.798.472	3.870.814
Afgang i årets løb	-114.549	-72.342
Kostpris 31. december 2015	3.683.923	3.798.472
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	3.683.923	3.798.472

6. Aktiekapital

Aktiekapital 1. januar 2015	500.000	500.000
	500.000	500.000

Aktiekapitalen består af 20 aktier a 25.000 kr. og multipla heraf.
Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	42.561.445	29.363.222
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.600.332</u>	<u>13.198.223</u>
	<u>40.961.113</u>	<u>42.561.445</u>

8. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. januar 2015	0	1.000.000
Udloddet udbytte	0	-1.000.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>

9. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>260.000</u>	<u>31.654.121</u>	<u>36.449.894</u>	<u>36.791.576</u>
	<u>260.000</u>	<u>31.654.121</u>	<u>36.449.894</u>	<u>36.791.576</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 30.249 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 79.150 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til Grundejernes Investeringsfond, 6.201 t.kr., er der givet pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskaber har deponeret ejerpantebreve på ialt 6.125 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor TM Håndværkerselskab ApS, Visionshuset.dk A/S, AJ Entreprise ApS' gæld til pengeinstitut og realkreditinstitut.

Noter

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Brdr. Hede A/S

Andersen og Christensen Invest ApS