

Finans- og Ejendomsselskabet Aalykke A/S

Ved Stranden 22, 5. th., 9000 Aalborg
CVR-nr. 21 27 59 13

Årsrapport for regnskabsåret 01.11.17 - 31.10.18

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 28.03.19

K. Dyhrberg Nielsen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 27

Selskabet

Finans- og Ejendomsselskabet Aalykke A/S
Ved Stranden 22, 5. th.
9000 Aalborg
Telefon: 96 31 24 20
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 21 27 59 13
Regnskabsår: 01.11 - 31.10

Direktion

Jørgen Rasmussen
Kaj Rye

Bestyrelse

Kresten Dyhrberg Nielsen
Mette Nebeling Rasmussen
Jørgen Rasmussen
Kaj Rye
Laurits Toft

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Danske Bank
Spar Nord Bank
Nordjyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.17 - 31.10.18 for Finans- og Ejendomsselskabet Aalykke A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.17 - 31.10.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. marts 2019

Direktionen

Jørgen Rasmussen

Kaj Rye

Bestyrelsen

Kresten Dyhrberg Nielsen
Formand

Mette Nebeling
Rasmussen

Jørgen Rasmussen

Kaj Rye

Laurits Toft

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Finans- og Ejendomsselskabet Aalykke A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Finans- og Ejendomsselskabet Aalykke A/S for regnskabsåret 01.11.17 - 31.10.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.17 - 31.10.18 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 for 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 11. marts 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33207

Væsentligste aktiviteter

Finans- og ejendomsselskabet Aalykke A/S' balance består hovedsageligt af værdipapirer, ejerlejligheder samt udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.11.17 - 31.10.18 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model samt ekstern vurdering. Dagsværdien for udlejningsejendomme er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 4,5% - 5,5% og en nettoleje på t.DKK 1.489. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien for ejerlejligheder er opgjort på grundlag af en vurderet kvadratmeterpris. Kvadratmeterprisen er vurderet til t.DKK 9 - 17. En ekstern vurderingsmand har vurderet fastsættelsen af kvadratmeterprisen på enkelte af selskabets ejerlejligheder. Ændringen har medført en positiv dagsværdiregulering på t.DKK 11.414 efter skat.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.11.17 - 31.10.18 udviser et resultat på DKK 25.684.197 mod DKK 8.637.575 for tiden 01.11.16 - 31.10.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 106.260.054.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Årets dagsværdiregulering af investeringsejendommene udgør t.DKK 16.716, hvoraf ejerlejlighederne udgør t.DKK 13.085, efter at der i år er foretaget ekstern vurdering heraf.

Afkastet af værdipapirbeholdningen har fulgt markedsudviklingen og været negativ med en kursregulering på t.DKK -2.633 i forhold til t.DKK 6.158 sidste år. Beløbet består af såvel realiserede som urealiserede tab.

Der er solgt 4 lejligheder i år mod 1 sidste år. Avancen udgør t.DKK 4.222 mod t.DKK 790 sidste år.

Forventet udvikling

Det kommende års resultat vil være afhængig af udviklingen på de finansielle markeder samt efterspørgslen på velbeliggende boliger og erhvervslokaler i Aalborg Centrum. Selskabet har en god likviditet og soliditet, hvortil kommer betydelige uudnyttede bankkreditter.

Efterfølgende begivenheder

Selskabet har indledt en fusion med Ejendomsaktieselskabet Aalborg Sønderpark med virkning fra 01.11.18.

Selskabet har i januar 2019 købt yderligere 6 lejligheder og 1 udlejningsejendom fra JR Ejendomme K/S. Endvidere er kapitalandelen i Johan Brincki's Gård ApS solgt til eksterne købere.

Resultatopgørelse

Note		2017/18 DKK	2016/17 DKK
	Bruttofortjeneste	1.724.847	1.443.190
1	Personaleomkostninger	-2.274.568	-2.170.761
	Resultat før af- og nedskrivninger	-549.721	-727.571
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.817	-24.903
	Resultat før dagsværdireguleringer	-558.538	-752.474
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	20.938.427	790.327
	Resultat af primær drift	20.379.889	37.853
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.575.299	380.243
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.537.484	3.543.398
4	Andre finansielle indtægter	866.334	7.231.225
5	Andre finansielle omkostninger	-3.656.809	-603.753
	Resultat før skat	30.702.197	10.588.966
	Skat af årets resultat	-5.018.000	-1.951.391
	Årets resultat	25.684.197	8.637.575

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	6.872.291	604.382
Forslag til udbytte for regnskabsåret	704.000	704.000
Overført resultat	18.107.906	7.329.193
I alt	25.684.197	8.637.575

AKTIVER		31.10.18	31.10.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	54.826.000	40.010.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.309	30.126
6	Materielle anlægsaktiver i alt	54.847.309	40.040.126
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	81.010.262	3.716.024
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	16.229.993	50.917.730
	Deposita	162.449	158.487
	Finansielle anlægsaktiver i alt	97.402.704	54.792.241
	Anlægsaktiver i alt	152.250.013	94.832.367
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.739.383	4.624.353
	Andre tilgodehavender	32.470	24.498
	Periodeafgrænsningsposter	58.650	56.579
	Tilgodehavender i alt	5.830.503	4.705.430
	Andre værdipapirer og kapitalandele	17.205.261	19.833.557
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	17.205.261	19.833.557
8	Likvide beholdninger	7.111.829	7.642.809
	Omsætningsaktiver i alt	30.147.593	32.181.796
	Aktiver i alt	182.397.606	127.014.163

	31.10.18	31.10.17
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	17.600.000	17.600.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	17.552.853	10.724.357
Overført resultat	70.403.201	52.295.295
Forslag til udbytte for regnskabsåret	704.000	704.000
Egenkapital i alt	106.260.054	81.323.652
Hensættelser til udskudt skat	9.802.150	5.188.750
Hensatte forpligtelser i alt	9.802.150	5.188.750
⁹ Gæld til realkreditinstitutter	14.947.244	15.811.225
⁹ Gæld til øvrige kreditinstitutter	13.250.000	13.250.000
⁹ Deposita	704.290	725.260
Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.901.534	29.786.485
⁹ Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	764.775	742.721
Gæld til øvrige kreditinstitutter	18.247.375	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	346.208	137.735
Gæld til tilknyttede virksomheder	292.052	286.380
Gæld til associerede virksomheder	1.178.211	1.166.046
Selskabsskat	1.837.348	2.007.857
Anden gæld	13.156.787	6.295.502
Periodeafgrænsningsposter	1.611.112	79.035
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	37.433.868	10.715.276
Gældsforpligtelser i alt	66.335.402	40.501.761
Passiver i alt	182.397.606	127.014.163

¹⁰ Eventualforpligtelser

¹¹ Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
Egenkapitalopgørelse for 01.11.16 - 31.10.17				
Saldo pr. 01.11.16	17.600.000	10.100.972	44.966.102	704.000
Betalt udbytte	0	0	0	-704.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	19.003	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	604.382	7.329.193	704.000
Saldo pr. 31.10.17	17.600.000	10.724.357	52.295.295	704.000
Egenkapitalopgørelse for 01.11.17 - 31.10.18				
Saldo pr. 01.11.17	17.600.000	10.724.357	52.295.295	704.000
Betalt udbytte	0	0	0	-704.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-43.795	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	6.872.291	18.107.906	704.000
Saldo pr. 31.10.18	17.600.000	17.552.853	70.403.201	704.000

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	2.087.144	1.992.996
Pensioner	88.886	88.852
Andre omkostninger til social sikring	37.793	38.596
Andre personaleomkostninger	60.745	50.317
I alt	2.274.568	2.170.761
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	5	5

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.575.299	380.243
I alt	11.575.299	380.243

3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.537.484	3.543.398
I alt	1.537.484	3.543.398

4. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	120.726	108.561
Øvrige finansielle indtægter	745.608	7.122.664
I alt	866.334	7.231.225

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
5. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	5.728	5.616
Renter, associerede virksomheder	23.213	22.926
Renteomkostninger i øvrigt	3.627.868	575.211
Øvrige finansielle omkostninger i alt	3.651.081	598.137
I alt	3.656.809	603.753

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.11.17	23.778.897	964.653
Afgang i året	-1.035.556	0
Kostpris pr. 31.10.18	22.743.341	964.653
Af- og nedskrivninger pr. 01.11.17	0	-934.527
Afskrivninger i året	0	-8.817
Af- og nedskrivninger pr. 31.10.18	0	-943.344
Dagsværdireguleringer pr. 01.11.17	16.151.103	0
Dagsværdireguleringer i året	16.796.000	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-864.444	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.10.18	32.082.659	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.10.18	54.826.000	21.309

6. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for udlejningsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien på udlejningsejendomme er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 1.489 og en afkastprocent på 4,5% - 5,5%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af udlejningsejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 2.444. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene 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 investeringsejendommene.

Selskabet anvender en vurderet kvadratermeterpris til fastsættelse af dagsværdien for ejerlejligheder. Fastsættelse af kvadratmeterprisen er baseret på ejerlejlighedernes beliggenhed, alder, størrelse, vedligeholdelsesstand, samt vilkår og betingelser i lejekontrakterne. Kvadratmeterprisen er vurderet til t.DKK 9 - 17.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af kvadratmeterprisen for enkelte af selskabets ejerlejligheder.

7. Kapitalandele

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder
Kostpris pr. 01.11.17	5.222.225	28.273.547
Tilgang i året	29.765.000	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	23.829.450	-23.829.450
Kostpris pr. 31.10.18	58.816.675	4.444.097
Opskrivninger pr. 01.11.17	179.589	22.644.183
Afskrivninger på goodwill	-2.855.001	0
Årets resultat fra kapitalandele	13.715.732	1.493.689
Udbytte relateret til kapitalandele	-29.207	-198.280
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	12.153.696	-12.153.696
Opskrivninger pr. 31.10.18	23.164.809	11.785.896
Af- og nedskrivninger pr. 01.11.17	-1.685.789	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere år	714.567	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.10.18	-971.222	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.10.18	81.010.262	16.229.993
Goodwill ved første indregning af kapitalandele målt til indre værdi	153.092	656.911

7. Kapitalandele - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Dattervirksomheder:			
Limfjordshuset K/S, Aalborg	70%	99.728.234	11.688.133
Johan Brincki's Gård ApS, Aalborg	100%	9.650.261	6.423.250
Grotumsgade Aalborg A/S, Aalborg	70%	2.637.867	1.091.039
Jyllandsgade 30, Aalborg ApS, Aalborg	100%	379.506	1.087
ER Ejendomme K/S, Aalborg	100%	-186.222	-296.817
Associerede virksomheder:			
Sigurd Müller Vinhandel A/S, Aalborg	14%	85.936.555	12.135.027
Holdingselskabet Ved Stranden 12-14 A/S, Aalborg	50%	5.993.538	-14.667
Lauget A/S, Aalborg	50%	1.207.036	11.974

Goodwill DKK 153.092 vedrører køb af andel i K/S Limfjordshuset. Beløbet afskrives i takt med, at ejendommen værdireguleres. Der er afskrevet DKK 2.854.049 i 2017/18.

Goodwill DKK 656.911 vedrører Holdingselskabet Ved Stranden 12-14 A/S. Beløbet afskrives over 5 år. Der er afskrevet DKK 179.836 i 2017/18.

For ER Ejendomme K/S og Limfjordshuset K/S er egenkapitalen indregnet i henhold til periodebalancer pr. 31.10.18.

8. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 2.924, som er deponeret af købere af ejendomme og aktier. Beløbet kan først udbetales, når alle handlens betingelser er opfyldt.

9. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.10.18	Gæld i alt 31.10.17
Gæld til realkreditinstitutter	764.775	10.657.230	15.712.019	16.553.946
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	13.250.000	13.250.000
Deposita	0	0	704.290	725.260
I alt	764.775	10.657.230	29.666.309	30.529.206

10. Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en opsigelsesfrist på 6 måneder og en kvartalsvis husleje på t.DKK 88. Huslejekontrakten er indgået med tilknyttet virksomhed.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået dels en køberet og dels en købepligt vedr. to af selskabets aktionærers andele i K/S Lauget - svarende til 50% af kapitalen i dette selskab. K/S Lauget ejer og bortforpagter hotelejendomme Ved Stranden 16 - 18, 9000 Aalborg, hvorfra Radisson Blu Limfjordshotel Aalborg drives.

Aktionærene kan til enhver tid kræve deres kapitalandele i K/S Lauget overdraget til selskabet. Køberetten kan gøres gældende fra 01.10.17. Overdragelsessummen svarer til andel af K/S Laugets egenkapital pr. aftaledagens indgåelse, dog med respekt for øvrige kommanditisters forkøbsret.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for eget bankengagement med Nordjyske Bank er deponeret aktier, bogført værdi t.DKK 4.994 samt bankindestående t.DKK 51.

Til sikkerhed for eget bankengagement med Spar Nord Bank er deponeret aktier, bogført værdi t.DKK 12.211.

Livide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 2.924, som er deponeret af købere af ejendomme og anparter. Beløbet kan først udbetales, når alle handlens betingelser er opfyldt.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 15.712 er der givet pant i investerings- ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 44.439.

12. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

Ændring af regnskabsmæssige skøn ved dagsværdiberegning af investeringsejendomme

Afkastfaktor ved beregning af dagsværdien af udlejningsejendomme er i år ændret fra 4,0% - 6,0% til 4,5% - 5,5% på baggrund af den forventede nettoleje. Ejerlejlighederne er i år værdisat på baggrund af en vurderet kvadratmeterpris. Kvadratmeterprisen er vurderet til t.DKK 9 - 17 i forbindelse med ejendomsmæglers vurdering af enkelte af selskabets ejerlejligheder. Ændringen medfører en positiv påvirkning af årets resultat på t.DKK 11.414. Pr. 31.10.18 forøges egenkapitalen og balancesummen med t.DKK 11.414.

Ændring af regnskabsmæssige skøn i en dattervirksomhed

Dattervirksomheden Johan Brincki's Gård ApS har foretaget ændring i skøn ved dagsværdiberegning af investeringsejendomme.

Afkastfaktor ved beregning af dagsværdien af ejendommen er i Johan Brincki's Gård ApS revideret fra 3,75% til 2,25% i forbindelse med ejendomsmæglerens vurdering af ejendommen.

Kapitalandele i dattervirksomheder er pr. 31.10.18 positivt påvirket af ændringen med t.DKK 5.232. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for regnskabsåret 01.11.17 - 31.10.18 på t.DKK 5.232. Pr. 31.10.18 forøges egenkapitalen og balancesummen med t.DKK 5.232 som følge af det ændrede skøn.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver og andre ikke monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Lejeindtægter**

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

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder administrationshonorar.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Rest- Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill. For associerede virksomheder elimineres interne gevinster og tab alene forholdsmæssigt.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, valutakursgevinster og -tab ved transaktioner i fremmed valuta, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes for udlejningsjendommene en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien. Ved beregning af dagsværdien anvendes for ejerlejlighederne en ekstern vurderet kvadratmeterpris.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

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, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Finans- og Ejendomsselskabet Aalykke A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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 til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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