

Finans- og Ejendomsselskabet Aalykke A/S

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.11.15 - 31.10.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 21.03.17

K. Dyhrberg Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 17
Noter	18 - 24

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

Bestyrelse

K. Dyhrberg Nielsen, formand
Laurits Toft
Kaj Rye
Jørgen Rasmussen
Mette Nebeling Rasmussen

Direktion

Kaj Rye
Jørgen Rasmussen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Danske Bank
Spar Nord Bank
Nordjyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.15 - 31.10.16 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, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21. marts 2017

Direktionen

Kaj Rye

Jørgen Rasmussen

Bestyrelsen

K. Dyhrberg Nielsen
Formand

Laurits Toft

Kaj Rye

Jørgen Rasmussen

Mette Nebeling Rasmussen

Til kapitalejerne i Finans- og Ejendomsselskabet Aalykke A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Finans- og Ejendomsselskabet Aalykke A/S for regnskabsåret 01.11.15 - 31.10.16, 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. 31.10.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.15 - 31.10.16 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 21. marts 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

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 for ejerlejligheder er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 5% - 5,5% og en nettoleje på t.DKK 566. Dagsværdien for udlejningsejendomme er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 1,5% - 6% og en nettoleje på t.DKK 1.636.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.11.15 - 31.10.16 udviser et resultat på DKK 4.569.036 mod DKK 5.167.647 for tiden 01.11.14 - 31.10.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 73.371.076.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Afkastet af værdipapirer har fulgt markedsudviklingen. Kursreguleringerne på aktiebeholdningen er positiv med t.DKK 328 og består primært af urealiserede avancer. Selskabet finansieres i danske kroner.

Resultat før finansielle poster udgør t.DKK 4.829 mod t.DKK 3.249 sidste år. Der er solgt to lejlighed i årets løb med en avance på t.DKK. 1.220 mod 1 lejlighed sidste år.

Investeringsejendommene og prioritetsgælden er værdireguleret med t.DKK -168 mod t.DKK 620 sidste år.

Selskabets beholdning af udlejede ejerlejligheder er værdireguleret, og er værdiansat til forventelig 50% af aktuelle salgspriser pr. kvm. under hensyntagen til, at ejerlejlighederne først sælges i takt med lejernes fraflytning.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Selskabets forventede 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. Dette danner basis for at udnytte mulighederne i ejendoms- og investeringsmarkedet i 2017.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Bruttofortjeneste	1.955.697	1.698.155
1	Personaleomkostninger	-2.162.326	-2.217.927
	Resultat før af- og nedskrivninger	-206.629	-519.772
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-41.521	-58.975
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.220.301	1.081.914
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-168.064	289.992
	Resultat af primær drift	804.087	793.159
2	Indtægter af kapitalandele	3.828.671	2.457.684
3	Andre finansielle indtægter	1.098.905	3.493.572
4	Andre finansielle omkostninger	-544.989	-520.238
	Finansielle poster i alt	4.382.587	5.431.018
	Resultat før skat	5.186.674	6.224.177
5	Skat af årets resultat	-617.638	-1.056.530
	Årets resultat	4.569.036	5.167.647

Forslag til resultatdisponering

	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.373.127	1.007.862
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	704.000	704.000
	Overført resultat	2.491.909	3.455.785
	I alt	4.569.036	5.167.647

AKTIVER		31.10.16	31.10.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	40.285.000	40.886.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	55.029	52.465
6	Materielle anlægsaktiver i alt	40.340.029	40.938.465
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.335.781	3.176.982
8	Kapitalandele i associerede virksomheder	46.653.609	43.579.641
	Andre værdipapirer og kapitalandele	23.578.466	23.255.920
	Andre tilgodehavender	154.621	150.852
	Finansielle anlægsaktiver i alt	73.722.477	70.163.395
	Anlægsaktiver i alt	114.062.506	111.101.860
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.653.613	3.306.859
	Andre tilgodehavender	239.662	992.312
	Periodeafgrænsningsposter	55.290	55.147
	Tilgodehavender i alt	4.948.565	4.354.318
	Likvide beholdninger	1.884.314	1.560.557
	Omsætningsaktiver i alt	6.832.879	5.914.875
	Aktiver i alt	120.895.385	117.016.735

PASSIVER		31.10.16	31.10.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	17.600.000	17.600.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	10.100.973	8.725.470
	Overført resultat	44.966.103	42.474.194
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	704.000	704.000
9	Egenkapital i alt	73.371.076	69.503.664
	Hensættelser til udskudt skat	4.981.400	4.923.900
	Hensatte forpligtelser i alt	4.981.400	4.923.900
	Gæld til realkreditinstitutter	16.666.603	17.225.236
	Kreditinstitutter i øvrigt	13.250.000	13.250.000
	Anden gæld	700.337	697.673
10	Langfristede gældsforpligtelser i alt	30.616.940	31.172.909
10	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	722.133	691.576
	Gæld til kreditinstitutter	0	2.983.955
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	33.853
	Gæld til associerede virksomheder	1.434.602	1.415.275
	Selskabsskat	1.343.389	914.662
	Anden gæld	8.358.874	5.310.124
	Periodeafgrænsningsposter	66.971	66.817
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.925.969	11.416.262
	Gældsforpligtelser i alt	42.542.909	42.589.171
	Passiver i alt	120.895.385	117.016.735

11 Eventualforpligtelser

12 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Driftsomkostninger

Heri indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder løbende driftsomkostninger på ejendomme.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi

Heri indregnes løbende værdireguleringer af investeringsejendomme.

Realiserede avancer ved salg af investeringsejendomme

Heri indregnes avancer vedrørende solgte investeringsejendomme. Avancerne indregnes, når risici og fordele er overgået til køber, og denne har kontrol med ejendommen.

Avancer ved afhændelse af investeringsejendommene opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre driftsmidler	5	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris under DKK 10.000 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 salgskostninger 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.

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

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.

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.

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.

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 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

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 måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). 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.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	1.997.685	2.035.192
Pensioner	103.520	100.327
Andre omkostninger til social sikring	23.843	24.777
Personaleomkostninger i øvrigt	37.278	57.631
I alt	2.162.326	2.217.927

2. Indtægter af kapitalandele

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	158.799	192.203
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3.669.872	2.265.481
I alt	3.828.671	2.457.684

3. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	94.231	69.175
Øvrige finansielle indtægter	1.004.674	3.424.397
I alt	1.098.905	3.493.572

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK

4. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til associerede virksomheder	165.398	108.397
Øvrige finansielle omkostninger	379.591	411.841
I alt	544.989	520.238

5. Skatter

Årets aktuelle skat	560.138	1.062.930
Årets udskudte skat	57.500	1.700
Regulering af udskudt skat, ændring af skatteprocent	0	-8.100
I alt	617.638	1.056.530

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.10.15	24.655.928	958.068
Tilgang i året	0	44.085
Afgang i året	-276.110	-37.500
Kostpris pr. 31.10.16	24.379.818	964.653
Opskrivninger pr. 31.10.15	16.230.072	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-324.890	0
Opskrivninger pr. 31.10.16	15.905.182	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.10.15	0	905.603
Afskrivninger i året	0	41.521
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-37.500
Af- og nedskrivninger pr. 31.10.16	0	909.624
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.10.16	40.285.000	55.029

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien på ejerlejligheder er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 566 og en afkastprocent på 5% - 5,5%. Fastsættelse af dagsværdien for udlejningsejendomme er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 1.636 og en afkastprocent på 1,5% - 6%. 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 ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 2.202. 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.

31.10.16	31.10.15
DKK	DKK

7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.10.15	5.222.224	5.222.224
Kostpris pr. 31.10.16	5.222.224	5.222.224
Opskrivninger pr. 31.10.15	555.234	176.327
Opskrivninger i året	-378.209	0
Årets resultat	650	378.907
Opskrivninger pr. 31.10.16	177.675	555.234
Nedskrivninger pr. 31.10.15	-2.600.476	-2.413.772
Afskrivninger på goodwill	-132.610	-186.704
Nedskrivninger i året	290.759	0
Tilbageførsel af nedskrivninger fra tidligere periode	378.209	0
Nedskrivninger pr. 31.10.16	-2.064.118	-2.600.476
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.10.16	3.335.781	3.176.982

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Johan Brincki's Gaard ApS, Aalborg	100%	3.042.634	290.759
ER Ejendomme K/S, Aalborg	100%	-83.357	-132.610
Jyllandsgade 30, Aalborg ApS, Aalborg	100%	376.505	650

31.10.16	31.10.15
DKK	DKK

8. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris pr. 31.10.15	26.373.547	26.773.547
Kostpris pr. 31.10.16	26.373.547	26.773.547
Opskrivninger pr. 31.10.15	16.806.094	14.776.304
Årets resultat	4.072.248	2.253.715
Udbytte	-598.280	-223.925
Opskrivninger pr. 31.10.16	20.280.062	16.806.094
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.10.16	46.653.609	43.579.641
I regnskabsposten indgår goodwill med	356.823	500.223

Associerede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Limfjordshuset K/S, Aalborg	40%	79.375.803	6.292.194
Grotumsgade Aalborg A/S, Aalborg	40%	2.749.415	358.541
Holdingselskabet Ved Stranden 12-14 A/S, Aalborg	40%	7.005.512	1.402.625
Lauget A/S, Aalborg, Aalborg	50%	1.182.928	11.496
Sigurd Müller Vinhandel A/S, Aalborg	14%	67.355.901	8.900.344

9. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdi	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
<i>Egenkapitalopgørelse 01.11.15 - 31.10.16</i>				
Saldo pr. 01.11.15	17.600.000	8.725.470	42.474.194	704.000
Betalt udbytte	0	0	0	-704.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	2.376	0	0
Forslag til resultatdisponering	0	1.373.127	2.491.909	704.000
Saldo pr. 31.10.16	17.600.000	10.100.973	44.966.103	704.000

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	78.000	100
Aktieklasser B	98.000	100

10. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.10.16	Gæld i alt 31.10.15
Gæld til realkreditinstitutter	722.133	0	17.388.736	17.916.812
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	13.250.000	13.250.000
Anden gæld	0	0	700.337	697.673
I alt	722.133	0	31.339.073	31.864.485

11. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. 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 106 på balancen, hvoraf t.DKK 106 er indregnet i balancen.

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 hotelejendommen Ved Standen 16 - 18, 9000 Aalborg, hvorfra Radisson Blu Limfjord-hotel Aalborg drives.

Aktionærerne kan til enhver tid kræve deres kapitalandele i K/S Lauget overdraget til selskabet. Køberetten kan derimod først gøres gældende pr. 01.10.17. Overdragelsessummen svarer til andel af K/S Laugets egenkapital med hotelejendom værdiansat til dagsværdi pr. aftaledatoens indgåelse.

12. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for eget bankengagement med Nordjyske Bank er deponeret aktier, bogført værdi t.DKK 7.362. samt bankindestående t.DKK 27.