

# **Finans- og Ejendomsselskabet Aalykke A/S**

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

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.11.18 - 31.10.19**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 27.02.20

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

---

Mette Nebeling Rasmussen

---

## 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 01.11.18 - 31.10.19 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. 31.10.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.18 - 31.10.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. februar 2020

**Direktionen**

Mette Nebeling Rasmussen

**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 01.11.18 - 31.10.19, 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. 31.10.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.18 - 31.10.19 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.

**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 25. februar 2020

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Skou Jacobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33207

### Væsentligste aktiviteter

De væsentligste poster i selskabets balance er udlejningsejendomme, ejerlejligheder og værdipapirer. Aktiviteterne er primært knyttet til disse aktiver.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I årets løb har selskabet med virkning fra 01.11.18 fusioneret med Ejendomsaktieselskabet Aalborg Sønderpark samt købt 6 lejligheder og 1 udlejningsejendom af JR Ejendomme K/S. Endvidere er kapitalandelen i Johan Brincki's Gård ApS solgt til eksterne investorer.

Resultatopgørelsen for tiden 01.11.18 - 31.10.19 udviser et resultat på DKK 3.665.950 mod DKK 25.684.197 for tiden 01.11.17 - 31.10.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 109.233.513. Resultatet, der må anses for tilfredsstillende, er i overensstemmelse med det forventede. Året før var resultatet i væsentlig grad påvirket positivt af værdiregulering af investeringsejendomme samt salg af ejerlejligheder.

Afkastet af værdipapirbeholdningen har været positiv med en kursregulering på t.DKK 1.902 i forhold til t.DKK -2.633 sidste år. Beløbet består af urealiserede gevinster.

Der er solgt 3 lejligheder i år mod 4 sidste år. Avancen udgør t.DKK 540 mod t.DKK 4.222 sidste år.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.11.18 - 31.10.19 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 1.765. 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.

### Forventet udvikling

Udviklingen vil være afhængig af udviklingen på de finansielle markeder samt efterspørgslen på boliger og erhvervslokaler. Resultatet for 2019/2020 forventes at være på niveau med dette regnskabsår.



**Efterfølgende begivenheder**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Resultatopgørelse

Note		2018/19 DKK	2017/18 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.024.087</b>	<b>1.724.847</b>
1	Personaleomkostninger	-1.655.463	-2.274.568
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>-631.376</b>	<b>-549.721</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.817	-8.817
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-640.193</b>	<b>-558.538</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	542.072	20.938.427
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-98.121</b>	<b>20.379.889</b>
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.243.943	11.575.299
3	Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.460.724	1.537.484
4	Andre finansielle indtægter	2.765.535	866.334
5	Andre finansielle omkostninger	-1.138.153	-3.656.809
	<b>Resultat før skat</b>	<b>4.233.928</b>	<b>30.702.197</b>
	Skat af årets resultat	-567.978	-5.018.000
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.665.950</b>	<b>25.684.197</b>

## Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	828.189	6.872.291
Forslag til udbytte for regnskabsåret	704.000	704.000
Overført resultat	2.133.761	18.107.906
<b>I alt</b>	<b>3.665.950</b>	<b>25.684.197</b>

<b>AKTIVER</b>		31.10.19	31.10.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	69.436.000	54.826.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.492	21.309
<b>6</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>69.448.492</b>	<b>54.847.309</b>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	69.336.300	81.010.262
7	Kapitalandele i associerede virksomheder	17.454.375	16.229.993
	Deposita	166.510	162.449
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>86.957.185</b>	<b>97.402.704</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>156.405.677</b>	<b>152.250.013</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.158.227	5.739.383
	Andre tilgodehavender	994.818	32.470
	Periodeafgrænsningsposter	59.253	58.650
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>8.212.298</b>	<b>5.830.503</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	19.104.478	17.205.261
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>19.104.478</b>	<b>17.205.261</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>309.361</b>	<b>7.111.829</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>27.626.137</b>	<b>30.147.593</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>184.031.814</b>	<b>182.397.606</b>

<b>PASSIVER</b>		31.10.19	31.10.18
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		17.600.000	17.600.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		13.623.326	17.552.853
Overført resultat		77.306.187	70.403.201
Forslag til udbytte for regnskabsåret		704.000	704.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>109.233.513</b>	<b>106.260.054</b>
Hensættelser til udskudt skat		10.351.228	9.802.150
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>10.351.228</b>	<b>9.802.150</b>
8 Gæld til realkreditinstitutter		19.967.863	14.947.244
8 Gæld til øvrige kreditinstitutter		13.250.000	13.250.000
8 Deposita		852.189	704.290
8 Anden gæld		17.474.028	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>51.544.080</b>	<b>28.901.534</b>
8 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		3.016.128	764.775
Gæld til øvrige kreditinstitutter		3.981.647	18.247.375
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	346.208
Gæld til tilknyttede virksomheder		339.383	292.052
Gæld til associerede virksomheder		1.190.053	1.178.211
Selskabsskat		454.783	1.837.348
Anden gæld		3.853.239	13.156.787
Periodeafgrænsningsposter		67.760	1.611.112
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.902.993</b>	<b>37.433.868</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>64.447.073</b>	<b>66.335.402</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>184.031.814</b>	<b>182.397.606</b>

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis- metode	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året
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
Egenkapitalopgørelse for 01.11.18 - 31.10.19				
Saldo pr. 01.11.18	17.600.000	17.552.853	70.403.201	704.000
Betalt udbytte	0	0	0	-704.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	11.509	0	0
Overførsler til/fra andre reserver	0	-4.769.225	4.769.225	0
Forslag til resultatdisponering	0	828.189	2.133.761	704.000
Saldo pr. 31.10.19	17.600.000	13.623.326	77.306.187	704.000

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.510.379	2.087.144
Pensioner	70.817	88.886
Andre omkostninger til social sikring	32.134	37.793
Andre personaleomkostninger	42.133	60.745
I alt	1.655.463	2.274.568
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	3	5

**2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.243.943	11.575.299
I alt	1.243.943	11.575.299

**3. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.460.724	1.537.484
I alt	1.460.724	1.537.484

**4. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	164.079	120.726
Øvrige finansielle indtægter	2.601.456	745.608
I alt	2.765.535	866.334

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>5. Finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	5.840	5.728
Renter, associerede virksomheder	23.460	23.213
Renteomkostninger i øvrigt	1.038.220	3.627.868
Øvrige finansielle omkostninger	70.633	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	1.132.313	3.651.081
I alt	1.138.153	3.656.809

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.11.18	22.823.342	964.653
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	459.962	0
Tilgang i året	14.243.430	0
Afgang i året	-826.048	0
Kostpris pr. 31.10.19	36.700.686	964.653
Af- og nedskrivninger pr. 01.11.18	0	-943.344
Afskrivninger i året	0	-8.817
Af- og nedskrivninger pr. 31.10.19	0	-952.161
Dagsværdireguleringer pr. 01.11.18	32.002.658	0
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed	2.290.038	0
Dagsværdireguleringer i året	2.008	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-1.559.390	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.10.19	32.735.314	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.10.19	69.436.000	12.492

## 6. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for udlejnings-ejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien på udlejningsejendomme er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 1.765 og en afkastprocent på 4,5% - 5,5%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyn-tagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, her- under vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af udlejningsejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 2.916. Driftsomkostninger er skønne- de med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investerings- ejendommene 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 in- vesteringssejendommene.

Selskabet anvender en vurderet kvadratermeterpris til fastsættelse af dagsværdien for ejerlej- ligheder. Fastsættelse af kvadratmeterprisen er baseret på ejerlejlighedernes beliggenhed, alder, størrelse, vedligeholdelsesstand, samt vilkår og betingelser i lejekontrakterne. Kvadrat- meterprisen 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. 01.11.18	58.816.675	4.444.097
Afgang i året	-4.238.394	0
Kostpris pr. 31.10.19	54.578.281	4.444.097
Opskrivninger pr. 01.11.18	23.164.809	11.785.896
Tilbageførsel af opskrivninger på afhændede aktiver	-4.769.225	0
Årets resultat fra kapitalandele	1.802.456	1.494.950
Udbytte relateret til kapitalandele	-3.910.287	-247.850
Opskrivninger pr. 31.10.19	16.287.753	13.032.996
Af- og nedskrivninger pr. 01.11.18	-971.222	0
Nedskrivninger i året	-558.512	-22.718
Af- og nedskrivninger pr. 31.10.19	-1.529.734	-22.718
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.10.19	69.336.300	17.454.375
I regnskabsposten indgår goodwill pr. 31.10.19 med	153.092	477.075

**7. Kapitalandele** - fortsat -

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK
Dattervirksomheder:			
Limfjordshuset K/S, Aalborg	70%	102.266.595	2.624.486
Grotumsgade Aalborg A/S, Aalborg	70%	2.086.750	-51.117
Jyllandsgade 30, Aalborg ApS, Aalborg	100%	380.603	1.097
ER Ejendomme K/S, Aalborg	100%	-744.734	-558.512
Associerede virksomheder:			
Sigurd Müller Vinhandel A/S, Aalborg	14%	96.135.756	11.517.936
Holdingselskabet Ved Stranden 12-14 A/S, Aalborg	50%	6.000.416	6.878
Lauget A/S, Aalborg	50%	1.218.739	11.703

Goodwill DKK 153.092 vedrører køb af andel i Limfjordshuset K/S. Beløbet afskrives i takt med, at ejendommen værdireguleres. Der er afskrevet DKK 0 i 2018/19.

Goodwill DKK 477.075 vedrører Holdingselskabet Ved Stranden 12-14 A/S. Beløbet afskrives over 5 år. Der er afskrevet DKK 179.836 i 2018/19.

For ER Ejendomme K/S, Limfjordshuset K/S og Grotumsgade Aalborg A/S er egenkapitalen oplyst i henhold til periodebalancer pr. 31.10.19.

**8. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.10.19	Gæld i alt 31.10.18
Gæld til realkreditinstitutter	1.076.128	14.304.769	21.043.991	15.712.019
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	13.250.000	13.250.000
Deposita	0	0	852.189	704.290
Anden gæld	1.940.000	9.714.028	19.414.028	0
I alt	3.016.128	24.018.797	54.560.208	29.666.309

**9. Eventualforpligtelser***Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en opsigelsesfrist på 6 måneder og en kvartalsvis husleje på t.DKK 90. 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.

Aktionærerne 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.

**10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for eget bankengagement med Nordjyske Bank er deponeret aktier, bogført værdi t.DKK 6.038 samt bankindestående t.DKK 19.

Til sikkerhed for eget bankengagement med Spar Nord Bank er deponeret aktier, bogført værdi t.DKK 13.067.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 21.044 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 57.515.

## 11. 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.

### 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.

### VIRKSOMHEDSSAMMENSLUTNINGER

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Ved erhvervelse af nye virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsetidspunktet.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Den på erhvervelsestidspunktet opgjorte goodwill (positivt forskelsbeløb) indregnes under immaterielle anlægsaktiver. Goodwill afskrives lineært efter en individuel vurdering af aktivets brugstid. Brugstiden for goodwill er fastsat til år under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed, som goodwill er knyttet til. Goodwill fra erhvervede virksomheder reguleres indtil udgangen af året efter anskaffelsen.

**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 finansiel 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.

**Lejeindtægter**

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

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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	værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

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".

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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 finansiel 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.

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.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**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.

**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.



## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

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.

### Tilgodehavender

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

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.

**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.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

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.