

**Ejendomsselskabet  
af 1.10 1991 K/S  
Danalien 1, 2. th. Storegade 14  
9000 Aalborg**

**CVR-nummer 27496776**

**Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. maj 2016

---

Lars Lorentz Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  |          |
|--|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                         | <b>2</b> |
| <b>Påtegninger</b>                                 |          |
| Ledelsespåtegning                                  | 3        |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 4        |
| <b>Årsregnskab</b>                                 |          |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 5        |
| Resultatopgørelse                                  | 8        |
| Aktiver  | 9        |
| Passiver   | 10       |
| Noter  | 11       |

Ejendomsselskabet  
af 1.10 1991 K/S

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet af 1.10 1991 K/S  
Danalien 1, 2. th. Storegade 14  
9000 Aalborg

Hjemstedskommune: Aalborg  
CVR-nummer: 27496776  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Lars Lorentz Nielsen

### Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

### Revisor

Dansk Revision Mariagerfjord  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Aalborgvej 51  
9560 Hadsund

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendoms-  
selskabet af 1.10 1991 K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, 30. maj 2016

**Direktionen:**

Lars Lorentz Nielsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet af 1.10 1991 K/S

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1.10 1991 K/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsund, 30. maj 2016

### Dansk Revision Mariagerfjord

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30

Michael Carstens  
Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i henhold til udarbejde lejekontrakter og såfremt indtægten kan opgøre pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

### Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er skattetransparent. Der udgiftsføres således ikke skat af årets resultat. Årets resultat medregnes hos selskabsdeltagerne efter skattelovgivningens regler herfor.

Der afsættes ligeledes ikke udskudt skat i balancen, idet den udskudte skat, der fremkommer som 25% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver på balancetidspunktet, påhviler de enkelte selskabsdeltagere.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      3- 5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsjendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommens drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat som ca. 3,25 %.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommens drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsjendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



| Note                                     | Resultatopgørelse                            | 2015<br>DKK      | 2014<br>1.000 DKK |
|--|--|------------------|-------------------|
| <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |  |                  |                   |
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>6.376.905</b> | <b>6.044</b>      |
| 1  | Personaleomkostninger                        | -559.480         | -632              |
| 2  | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 1.903.807        | -2.476            |
|  | Afskrivninger, anlægsaktiver                 | -159.842         | -132              |
|  | <b>Resultat før finansielle poster</b>       | <b>7.561.390</b> | <b>2.805</b>      |
|  | Finansielle indtægter                        | 0                | 20                |
|  | Finansielle omkostninger                     | -4.906.080       | -5.573            |
|  | <b>Årets resultat</b>                        | <b>2.655.310</b> | <b>-2.748</b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |  |                  |                   |
|  | Aconto udloddet udbytte i løbet af året      | 960.000          | 960               |
|  | Overført resultat                            | 1.695.310        | -3.708            |
|  | <b>Resultatdisponering i alt</b>             | <b>2.655.310</b> | <b>-2.748</b>     |

| Note | Balance                                 | 2015<br>DKK        | 2014<br>1.000 DKK |
|------|---|--------------------|-------------------|
|      | <b>Aktiver pr. 31. december</b>         |                    |                   |
|      | Investeringsejendomme                   | 223.000.000        | 219.000           |
|      | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 822.886            | 547               |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>         | <b>223.822.886</b> | <b>219.547</b>    |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>              | <b>223.822.886</b> | <b>219.547</b>    |
|      | Andre tilgodehavender                   | 5.026.425          | 18.485            |
|      | <b>Tilgodehavender</b>                  | <b>5.026.425</b>   | <b>18.485</b>     |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          | <b>5.026.425</b>   | <b>18.485</b>     |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                    | <b>228.849.311</b> | <b>238.032</b>    |

| Note                             | Balance                                       | 2015<br>DKK        | 2014<br>1.000 DKK |
|----------------------------------|---|--------------------|-------------------|
| <b>Passiver pr. 31. december</b> |   |                    |                   |
|                                  | Kommanditkapital                              | 600.000            | 600               |
|                                  | Overført resultat                             | 62.501.359         | 60.806            |
| 3                                | <b>Egenkapital i alt</b>                      | <b>63.101.359</b>  | <b>61.406</b>     |
|                                  | Ansvarlige lånekapital                        | 12.000.000         | 0                 |
|                                  | Gæld til realkreditinstitutter                | 139.023.100        | 132.824           |
| 4                                | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>151.023.100</b> | <b>132.824</b>    |
|                                  | Gæld til realkreditinstitutter                | 1.841.434          | 2.688             |
|                                  | Kreditinstitutter                             | 2.077.311          | 7.059             |
|                                  | Modtagne forudbetalinger fra kunder           | 3.492.515          | 3.488             |
|                                  | Leverandører af varer og tjenesteydelser      | 0                  | 112               |
|                                  | Anden gæld                                    | 7.313.592          | 30.455            |
|                                  | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>14.724.852</b>  | <b>43.802</b>     |
|                                  | <b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b> | <b>165.747.952</b> | <b>176.625</b>    |
|                                  | <b>Passiver i alt</b>                         | <b>228.849.311</b> | <b>238.032</b>    |
| 5                                | Hovedaktivitet                                |                    |                   |
| 6                                | Eventualforpligtelser                         |                    |                   |
| 7                                | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         |                    |                   |

|              |  | 2015                         | 2014                 |
|--------------|--|------------------------------|----------------------|
| <b>Noter</b> |  | DKK                          | 1.000 DKK            |
| <b>1</b>     | <b>Personaleomkostninger</b>   |                              |                      |
|              | Løn og gager   | 517.198                      | 481                  |
|              | Pensioner  | 0                            | 47                   |
|              | Andre omkostninger til social sikring  | 3.703                        | 4                    |
|              | Øvrige personaleomkostninger   | 38.579                       | 99                   |
|              | <b>Personaleomkostninger i alt</b>   | <b>559.480</b>               | <b>632</b>           |
| <b>2</b>     | <b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>  |                              |                      |
|              | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme   | 1.443.285                    | 173                  |
|              | Dagsværdiregulering af gæld  | 460.522                      | -2.649               |
|              | <b>Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt</b>  | <b>1.903.807</b>             | <b>-2.476</b>        |
| <b>3</b>     | <b>Egenkapital</b>   | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal | Overført<br>resultat |
|              |  | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK            |
|              | Saldo primo  | 600                          | 60.806               |
|              | Aconto udbytte   | 0                            | -960                 |
|              | Årets resultat   | 0                            | 2.655                |
|              | <b>Egenkapital ultimo</b>  | <b>600</b>                   | <b>62.501</b>        |
|              |  |                              | I alt                |
|              |  |                              | 1.000 DKK            |
|              |  |                              | 61.406               |
|              |  |                              | -960                 |
|              |  |                              | 2.655                |
|              |  |                              | <b>63.101</b>        |
|              | Kapitalen er sammensat af anparter á DKK 300.000 eller multipla heraf.                                     |                              |                      |
| <b>4</b>     | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                              |                      |
|              | Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år   | 125.619.896                  | 104.397              |
| <b>5</b>     | <b>Hovedaktivitet</b>  |                              |                      |
|              | Selskabets formål er at eje og udleje bolig- og erhvervsejendomme.   |                              |                      |
| <b>6</b>     | <b>Eventualforpligtelser</b>   |                              |                      |
|              | Selskabet har kautioneret for øvrige selskabers banklån. Selskaberne har samme kapitalejere som selskabet. |                              |                      |

|              | 2015 | 2014      |
|--------------|------|-----------|
| <b>Noter</b> | DKK  | 1.000 DKK |

---

## **7      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. TDKK 70.000. Ejendommene er i årsrapporten indregnet med TDKK 223.000.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst pantebreve og realkreditpantebreve i ejendommene med nom. TDKK 155.449. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med TDKK 223.000.