

# Ejendomsselskabet Aalborg ApS

Sdr. Vilstrupvej 4, 7000 Fredericia

CVR-nr. 28 84 24 06

## Årsrapport

## 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. februar 2018.

---

Stephen Ulf Berg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejendomsselskabet Aalborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 21. februar 2018

### Direktion

Stephen Ulf Berg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Aalborg ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 21. februar 2018

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Kristensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33705

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Aalborg ApS Sdr. Vilstrupvej 4 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 28 84 24 06
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Stephen Ulf Berg
<b>Revision</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Modervirksomhed</b>	SInvest A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Aalborgs vigtigste aktiviteter består i drift og udlejning af boligudlejningsejendomme, samt afkastgenerende udviklings- og moderniseringsarbejder. Selskabets investeringsejendomme er erhvervet, med udgangspunkt i en veldefineret og tålmodig, køb og hold strategi. Således er beliggenhed, kvalitet og sikkerhed for udlejning, en fundamental del af selskabets virke.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets portefølje af investeringsejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

Den afkastbaserede målemetode tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående. Budgettet indeholder således lejeindtægter for 2018, herfra fratrækkes samtlige driftsudgifter, omfattende blandt andet skatter og afgifter, forsikringer, renhold, forsyningsudgifter, gårdlaug, udgifter til vicevært og administration, herudover fratrækkes vedligeholdelsesudgifter. For så vidt angår ejendomme hvor boligreguleringsloven og lejeloven fastsætter lovpligtige hensættelser, anvendes de lovpligtige hensættelser til udvendig vedligeholdelse, udgiften hertil er for 2018 afsat i niveauet kr. 150,- pr. kvm., der hensættes ikke til boligreguleringslovens § 18 B hvis ejendommens saldo ved Grundejernes Investeringsfond er negativ. Selskabet har 7 ejendomme med negativ saldo ved GI, for disse skal der som en gennemsnitsbetragtning ikke hensættes til § 18 B de næste 15 år. For øvrige ejendomme hensættes kr. 75,- pr. kvm. til vedligeholdelse.

Markedsværdien fremkommer ved kapitalisering af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat, fastsat ved afkastkravet 3,75 %. Fra den fremkomne værdi fratrækkes eventuelle igangværende ombygningsudgifter, der endnu ikke er faktureret på statusdagen.

Selskabet har i 2017 øget nettoglejndtægterne med tkr. 346, udviklingen i nettoglejen har været som forventet.

Det nuværende lejeniveau anses for at være attraktivt, og optimalt i forhold til drift og tomgang. Det forventes at selskabet i 2018 vil kunne øge nettoglejndtægterne, forventningen bygger på en generel positiv udvikling i lejeniveauet i det centrale Aalborg..



## Ledelsesberetning

---

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af i alt 18 ejendomme, alle beliggende i Aalborgs Vestby, Midtbyen og Øgadekvarteret, samtlige ejendomme anses for at være i god stand. Selskabets investeringsejendomme har haft en positiv udvikling i nettoglejndtægterne, og det her i kombination med den generelle prisudvikling på boligudlejningsejendomme i Aalborg resulterer i en værdiregulering af investeringsejendommene på i alt tkr. 43.731.

Markedet for boligudlejningsejendomme har i regnskabsåret været positivt og udbuddet af velbeliggende attraktive boligejendomme er generelt begrænset. Den lave rente kombineret med en stor tillid til ejendomsmarkedet generelt, gør at mange investorer søger mod boligudlejningsejendomme og særligt mod ejendomsmarkedet i Aalborg. Den øgede efterspørgsel efter ejendomme med høj sikkerhed for udlejning og cash flow gør selskabets ejendomme yderligere attraktive. Ejendomsmarkedet i Aalborg er præget af et lille udbud og en stigende udlejningssikkerhed, som følge af Aalborgs vækst og position som Nordjysk metropol.

Boligudlejningsejendomme passer fortsat godt til selskabets køb og hold strategi. Selv med skiftende konjunkturer vurderes det at boligejendomme i Aalborg altid vil kunne udlejes og skabe et cash flow. Det er derfor stadig vurderingen at ejendomsstypen - med en høj udlejningssikkerhed - er optimal til selskabets langsigtede og forsigtige strategi.

Selskabet har haft en positiv udvikling i nettohuslejen for 2017 og da den store interesse for lejeboliger i Aalborg samtidigt har smittet af på prisdannelsen af selskabets ejendomme. Er årets resultat meget tilfredsstillende.

### Finansielle instrumenter og renteaftækning

Markedsværdien af selskabets renteaftækningsaftaler – fastrenteswaps – er faldet i takt med den løbende afvikling af aftalerne, derved er selskabets soliditet blevet forbedret. Renteaftækningsaftalerne samlede negative markedsværdi svarer til 85,37 % af de samlede renteswap betalinger – ved en rente på 0 %. Renteaftækningsaftalerne udløber i 2027 og 2028, og det forventes at markedsværdien løbende vil falde i perioden frem mod udløb.

Kursregulering af finansielle instrumenter indregnes direkte over egenkapitalen, regulering af finansielle instrumenter påvirker egenkapitalen positivt med kr. 4.544 (før skat), dagsværdien er på statusdagen negativ med tkr. 18.810. Selskabet bruger fastrenteswaps som renteaftækning, da finansieringen er optaget i variabelt forrentede Euribor lån.

Det er ledelses intention at, selskabet ved omlægninger skal finansieres med konvertible obligationslån. Der sigtes efter et passende forhold mellem faste og variabelt forrentede obligationer, der fastsættes på baggrund af forventning til konjunkturerne. På baggrund af forventningerne vil ledelsen arbejde mod at afdække risikoen for tab som følge af en for høj rente eller usikret tab ved en rentestigning. Ledelsen vil sammenholde prisen for en eventuel renteaftækning med eventuelle alternative investeringsmuligheder som renoveringer, ombygninger og tilsvarende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>10.769.263</b>	<b>9.498</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	43.730.866	24.044
1 Personaleomkostninger	-334.480	-267
Andre driftsomkostninger	0	-34
<b>Driftsresultat</b>	<b>54.165.649</b>	<b>33.241</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	25.000	8
Andre finansielle indtægter	2.592	605
Øvrige finansielle omkostninger	-6.433.955	-7.249
<b>Resultat før skat</b>	<b>47.759.286</b>	<b>26.605</b>
Skat af årets resultat	-10.507.043	-8.589
<b>Årets resultat</b>	<b>37.252.243</b>	<b>18.016</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	37.252.243	18.016
<b>Disponeret i alt</b>	<b>37.252.243</b>	<b>18.016</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	311.600.000	267.800
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>311.600.000</u>	<u>267.800</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.500.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.500.000</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>313.100.000</u></b>	<b><u>267.800</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.074.610	458
Andre tilgodehavender	473.475	1
Periodeafgrænsningsposter	63.843	63
Tilgodehavender i alt	<u>1.611.928</u>	<u>522</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	48.306	73
Værdipapirer i alt	<u>48.306</u>	<u>73</u>
Likvide beholdninger	2.995.822	2.658
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.656.056</u></b>	<b><u>3.253</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>317.756.056</u></b>	<b><u>271.053</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	1.100.000	1.100
3 Overført resultat	93.327.400	52.530
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>94.427.400</b>	<b>53.630</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	31.982.593	20.476
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>31.982.593</b>	<b>20.476</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	161.287.256	166.035
Deposita	4.514.159	4.405
4 Anden gæld	18.810.385	23.354
Langfristede gældsforpligtelser i alt	184.611.800	193.794
5 Gældsforpligtelser	5.733.231	2.140
Gæld til pengeinstitutter	0	294
Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.302	57
Anden gæld	939.730	662
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.734.263	3.153
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>191.346.063</b>	<b>196.947</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>317.756.056</b>	<b>271.053</b>
6 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
7 <b>Eventualposter</b>		

## Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	180.064	120
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3
Personalemkostninger i øvrigt	151.008	144
	<b>334.480</b>	<b>267</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

## 2. Investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelse af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent (anvendes på alle ejendomme) 3,75

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
3,25	359.538	311.600	47.938
4,25	274.941	311.600	-36.659

## Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	52.531.201	33.137
Årets overførte overskud eller underskud	37.252.243	18.016
Årets regulering SWAP	4.543.533	1.766
Skat af årets regulering af SWAP	-999.577	-389
	<b>93.327.400</b>	<b>52.530</b>

## 4. Anden gæld

Anden gæld omfatter markedsværdien af renteswaps med fast rente. Renteswaps afdækker i alt gældsforpligtelser på EUR 7,5 mio og udløber i hhv. 2027 og 2028.

## 5. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2017 kr.	Gæld i alt 31/12 2016 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.733.231	134.758.286	167.020.487	168.175
Deposita	0	0	4.514.159	4.405
	<b>5.733.231</b>	<b>134.758.286</b>	<b>171.534.646</b>	<b>172.580</b>

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 167.020 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 311.600 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 17.950 t.kr. til sikkerhed for bankgæld samt SWAP-aftale. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut samt SWAP-aftale, 18.810 t.kr., har selskabet stillet sikkerhed i obligationer med en regnskabsmæssig værdi på 42 t.kr., samt deponeret konto på 1.248 t.kr.

## Noter

---

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Sinvest A/S, CVR-nr. 25360478 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Aalborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

### Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, kontorhold samt tab på debitorer..

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra ejerandelen af egenkapitalen i den seneste aflagte årsrapport.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Værdipapirer og kapitalandele

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Aalborg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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