

Ejendomsselskabet Aalborg ApS

Sdr. Vilstrupvej 4, 7000 Fredericia

CVR-nr. 28 84 24 06

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2017.

Stephen Ulf Berg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| | |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |
| Resultatopgørelse | 15 |
| Balance | 16 |
| Noter | 18 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 2. marts 2017

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 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2. marts 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Kristensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Aalborg ApS Sdr. Vilstrupvej 4 7000 Fredericia |
| | CVR-nr.: 28 84 24 06 |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Stephen Ulf Berg |
| Revision | Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg |
| Modervirksomhed | 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 2017, 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 2017 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 4,25 %. Fra den fremkomne værdi fratrækkes eventuelle igangværende ombygningsudgifter, der endnu ikke er faktureret på statusdagen.

Selskabet har i 2016 øget nettoglejeindtægterne med tkr. 1.056, 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 2017 vil kunne øge nettoglejeindtægterne betydeligt, 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 afkastbaserede målemetode, kapitaliserer værdien af selskabets ejendomme ud fra budgettet for det kommende driftsårs nettohusleje. På baggrund af en positiv udvikling i ejendommenes lejeindtægter har det været muligt at indregne en positiv værdiregulering af selskabets ejendomme i årets resultat.

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til en anslået markedsværdi, udgangspunktet er den forventede leje for driftsåret 2017. Ledelsen har valgt at justere kapitaliseringsfaktoren, idet en afkastfaktor på 4,25% synes fornuftigt, omend en smule konservativt henset til det generelle boligmarked i Aalborg.

Selskabets investeringsejendomme har haft en positiv udvikling i nettolejeindtægterne, og den udvikling, har resulteret i en værdiregulering af investeringsejendommene på i alt tkr. 24.044.

Markedet for boligudlejningsejendomme har i regnskabsåret været positivt og udbuddet af velbeliggende attraktive boligejendomme er generelt begrænset. Den lave rente kombineret med større tillid til ejendomsmarkedet generelt, gør at mange investorer søger mod boligudlejningsejendomme og generelt mod ejendomsmarkedet i Aalborg. Den øgede efterspørgsel efter ejendomme med høj sikkerhed for udlejning og cash flow gør selskabets ejendomme yderligere attraktive. Markedet for boligudlejningsejendomme 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 ejendomstypen - med en høj udlejningssikkerhed - er optimal til selskabets langsigtede og forsigtige strategi.

Selskabet har haft en positiv udvikling i nettohuslejen for 2016 og da den store interesse for lejeboliger i Aalborg samtidigt har smittet af på prisdannelsen af selskabets ejendomme. Er årets resultat meget tilfredsstillende.

Ledelsesberetning

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. Det er ledelsens vurdering at renteaftækningsaftalerne fortsat rummer en betydelig risiko, på trods af at den nuværende negative markedsværdi svarer til 90,9 % af de samlede renteswap betalinger – ved en rente på 0 % - til og med udløb af renteaftækningsaftalerne i 2017, 27 og 28. Såfremt ECBs, som forventet indføre yderligere pengepolitiske lempelser, vil det givetvis betyde at interessen for Euribor obligationer yderligere forstærkes og hvilket vil medføre et fald i de nuværende negative renter, både for så vidt angår den korte 3 måneders Euribor og Euribor forwardrenten. Selv om negative renter vil kunne svække selskabs soliditet yderligere, vil de løbende betalinger ikke blive påvirket af en negativ rente. Således har selskabets finansielle modpart, besluttet at godtgøre selskabet når swaprenten er negativ.

Kursregulering af finansielle instrumenter indregnes direkte over egenkapitalen, regulering af finansielle instrumenter påvirker egenkapitalen positivt med kr. 1.766 (før skat), dagsværdien er på statusdagen negativ med tkr. 23.354. Selskabet bruger fastrenteswaps som renteaftækning, da finansieringen er optaget i variabelt forrentede Euribor lån. Renteaftækningsaftalerne udløber i 2017, 27 og 28, og såfremt de svage konjunkturer og det nuværende lave renteniveau fortsætter, vil selskabet, foruden risikoen ved en stigende markedsværdi også, kunne blive ramt af direkte og indirekte tab som følge af reprising, stigende bidrag på de underliggende variabelt forrentende obligationer, løbende tab ved en for høj rente, manglende konverteringsgevinster samt risikoen for at selskabet bliver nødt til at lukke swapaftalerne inden udløb. Risikoen vil mindskes i takt med at selskabets renteaftækningsaftaler bevæger sig mod udløb.

Det er ledelsens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Aalborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Overgangsbestemmelserne i bek. nr. 1849 af 15. december 2015 er anvendt vedrørende indregning og måling af gæld vedrørende investeringsejendomme. Gæld vedrørende investeringsejendomme er indtil 31. december 2015 indregnet til dagsværdi. Fra 1. januar 2016 indregnes gæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris. På bestående lån anses dagsværdien pr. 31. december 2015 som ny kostpris pr. 1. januar 2016.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov. nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den beløbsmæssige virkning af ovenstående ændringer udgør en forøgelse af årets resultat før skat med t.kr. 243. Årets skat af ovenstående ændringer udgør t.kr. 53, hvorefter årets resultat efter skat forøges med t.kr. 190. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. balancedagen forøges med t.kr. 190.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

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.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske tilknyttede virksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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 -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|--------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-8 år |
|---|--------|

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

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 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

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 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 modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Aalborg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

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

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. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--|-------------------|---------------|
| Bruttofortjeneste | 9.497.814 | 8.826 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 24.044.352 | 23.011 |
| 1 Personaleomkostninger | -266.991 | -267 |
| Andre driftsomkostninger | -34.000 | 0 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | 0 | -449 |
| Driftsresultat | 33.241.175 | 31.121 |
| Andre finansielle indtægter | 612.963 | 8 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -7.248.709 | -7.838 |
| Resultat før skat | 26.605.429 | 23.291 |
| Skat af årets resultat | -8.589.178 | -2.512 |
| Årets resultat | 18.016.251 | 20.779 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 18.016.251 | 20.779 |
| Disponeret i alt | 18.016.251 | 20.779 |

Balance 31. december

| Aktiver | | 2016 | 2015 |
|--------------------------|--|---------------------------|-----------------------|
| <u>Note</u> | | <u> </u> | <u> </u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 55 |
| 2 | Investeringsejendomme | <u>267.800.000</u> | <u>242.600</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>267.800.000</u> | <u>242.655</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>267.800.000</u> | <u>242.655</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 457.500 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 625 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | <u>62.590</u> | <u>40</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>520.715</u> | <u>40</u> |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | <u>72.655</u> | <u>105</u> |
| | Værdipapirer i alt | <u>72.655</u> | <u>105</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>2.658.857</u> | <u>3.071</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>3.252.227</u> | <u>3.216</u> |
| | Aktiver i alt | <u>271.052.227</u> | <u>245.871</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-------------------------------|--|---------------------------|-----------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| | Virksomhedskapital | 1.100.000 | 1.100 |
| 3 | Overført resultat | <u>52.531.201</u> | <u>33.137</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>53.631.201</u> | <u>34.237</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | <u>20.475.973</u> | <u>11.498</u> |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>20.475.973</u> | <u>11.498</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 166.035.208 | 168.773 |
| | Deposita | 4.404.830 | 4.059 |
| 4 | Anden gæld | <u>23.353.918</u> | <u>25.120</u> |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>193.793.956</u> | <u>197.952</u> |
| 5 | Gældsforpligtelser | 2.139.725 | 449 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 294.092 | 863 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 57.268 | 32 |
| | Anden gæld | <u>660.012</u> | <u>840</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.151.097</u> | <u>2.184</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>196.945.053</u> | <u>200.136</u> |
| | Passiver i alt | <u>271.052.227</u> | <u>245.871</u> |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | 2016 | 2015 |
|--|----------------|------------|
| 1. Personalemkostninger | | |
| Lønninger og gager | 120.064 | 121 |
| Andre omkostninger til social sikring | 3.408 | 3 |
| Personalemkostninger i øvrigt | 143.519 | 143 |
| | 266.991 | 267 |
| | | |
| 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 bedømmelser 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 4,5

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 | Regnskabsmæssig værdi | Regulering |
|---------|-----------------------------|-----------------------|-------------|
| 4,0 | 283.800.000 | 253.600.000 | 30.200.000 |
| 5,0 | 229.200.000 | 253.600.000 | -24.400.000 |

Noter

| | 31/12 2016 | 31/12 2015 |
|--|-------------------|---------------|
| 3. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. januar 2016 | 33.137.162 | 8.852 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 18.016.251 | 20.779 |
| Årets regulering SWAP | 1.766.395 | 4.495 |
| Skat af årets regulering af SWAP | -388.607 | -989 |
| | 52.531.201 | 33.137 |

4. Anden gæld

Anden gæld omfatter markedsværdien af renteswaps med fast rente. Renteswaps afdækker ialt gældsforpligtelser på EUR 13,4 mio og udløber i hhv. 2017, 2027 og 2028.

5. Gældsforpligtelser

| | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31/12 2016 | Gæld i alt 31/12 2015 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.139.725 | 134.481.912 | 168.174.933 | 169.222 |
| Deposita | 0 | 0 | 4.404.830 | 4.059 |
| | 2.139.725 | 134.481.912 | 172.579.763 | 173.281 |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 168.175 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 253.600 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 19.950 t.kr. til sikkerhed for bankgæld og finansielle instrumenter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Til sikkerhed for bankgæld og finansielle instrumenter er der endvidere givet sikkerhed i følgende aktiver (regnskabsmæssig værdi i tkr.):

- andre værdipapirer og kapitalandele (tkr. 73)
- likvide beholdninger (tkr. 2.659)