

Ejendomsselskabet af 1/11-08, Aalborg ApS

Maren Turis Gade 2,2, 9000 Aalborg

CVR-nr. 30 53 45 81

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. februar 2017.

Søren Andreasen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet af 1/11-08, 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. februar 2017

Direktion

Søren Eivind Andreasen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet af 1/11-08, Aalborg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet af 1/11-08, Aalborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 17. februar 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Marian Fruergaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet af 1/11-08, Aalborg ApS Maren Turis Gade 2,2 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 30 53 45 81
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Søren Eivind Andreasen
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelse	Nordjyske Bank A/S, Torvet 4, 9400 Nørresundby
Modervirksomhed	Holdingselskabet af 1/4-88 ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er administration af egne udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 1.273.345. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har jf. note 6, pantsætninger, pantsat sin ejendom som sikkerhed overfor Aktieselskabet Dagelykke Ejendomme, Dagelykke Ejendomsselskab ApS og Holdingselskabet af 1/12-09 ApS engagement med pengeinstitut. Pantsætningen forventes ikke at blive aktuel, idet selskabernes finansieringsaftaler forventes forlænget, men dette er dog ikke sket på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen.

Den forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet af 1/11-08, Aalborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Selskabet har med virkning fra 1. oktober 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015 vedrørende indregning og måling af gæld vedrørende investeringsejendomme. Overgangsbestemmelserne i bek. nr. 1849 af 15. december 2015 er anvendt.

Gæld vedrørende investeringsejendomme er indtil 30. september 2015 indregnet til dagsværdi. Fra 1. oktober 2015 indregnes gæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris. På bestående lån anses dagsværdien pr. 30. september 2015 som ny kostpris pr. 1. oktober 2015.

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

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, samt amortisering. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. 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.

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".

Investeringsjendomme 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".

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 af 1/11-08, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	2.044.386	2.145.526
Værdiregulering af investeringsejendomme	445.159	12.182.411
Driftsresultat	2.489.545	14.327.937
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	125.623	55.013
Andre finansielle indtægter	27.436	10.897.198
Øvrige finansielle omkostninger	-1.132.971	-944.031
Resultat før skat	1.509.633	24.336.117
Skat af årets resultat	-236.288	-269.290
Årets resultat	1.273.345	24.066.827
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.273.345	24.066.827
Disponeret i alt	1.273.345	24.066.827

Balance 30. september

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>52.200.000</u>	<u>51.740.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>52.200.000</u>	<u>51.740.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>52.200.000</u>	<u>51.740.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	28.962	27.556
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.700.300	2.091.394
	Udsudte skatteaktiver	23.715	27.727
	Andre tilgodehavender	<u>147.565</u>	<u>138.101</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.900.542</u>	<u>2.284.778</u>
	Likvide beholdninger	<u>159.410</u>	<u>33.140</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.059.952</u>	<u>2.317.918</u>
	Aktiver i alt	<u>55.259.952</u>	<u>54.057.918</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>10.884.461</u>	<u>9.611.116</u>
Egenkapital i alt	<u>11.009.461</u>	<u>9.736.116</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	41.161.198	42.753.486
Selskabsskat	<u>232.276</u>	<u>297.017</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>41.393.474</u>	<u>43.050.503</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.578.599	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder og deposita	827.676	770.013
Leverandører af varer og tjenesteydelser	153.725	221.496
Selskabsskat	<u>297.017</u>	<u>279.790</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.857.017</u>	<u>1.271.299</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>44.250.491</u>	<u>44.321.802</u>
Passiver i alt	<u>55.259.952</u>	<u>54.057.918</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

Noter

	2015/16	2014/15
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet har jf. note 6, pantsætninger, pantsat sin ejendom som sikkerhed overfor Aktieselskabet Dagelykke Ejendomes, Dagelykke Ejendomsselskab ApS og Holdingselskabet af 1/12-09 ApS engagement med pengeinstitut.		
Pantsætningen forventes ikke at blive aktuel, idet selskabernes finansieringsaftaler forventes forlænget, men dette er dog ikke sket på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen.		
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2015	52.523.775	52.523.775
Tilgang	14.841	0
Kostpris 30. september 2016	52.538.616	52.523.775
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	-783.775	-13.087.672
Årets værdiregulering	445.159	12.303.897
Regulering til dagsværdi 30. september 2016	-338.616	-783.775
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	52.200.000	51.740.000

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 vurderet markedsniveau for området.

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

Afkast	4,5%
--------	------

Noter

			<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
3. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2016	Gæld i alt 30/9 2015
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.578.599</u>	<u>32.607.980</u>	<u>42.739.797</u>	<u>42.753.486</u>
	<u>1.578.599</u>	<u>32.607.980</u>	<u>42.739.797</u>	<u>42.753.486</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Aktieselskabet Dagelykke Ejendommens, Holdingselskabet af 1/4-88 ApS's og Holdingselskabet af 1/12-09 ApS's engagement med Nordjyske Bank A/S er pantsat ejerantebrev tkr. 12.000 i selskabets ejendom.

De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. september 2016 i alt 33.927 t.kr.

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet har tilkendegivet at ville yde økonomisk støtte til det kommende års drift i moderselskabet og dets datterselskab.

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet af 1/4-88 ApS, CVR-nr. 11729770 som administrationsselskab 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 101 t.kr., hvoraf tkr. 232 er indregnet i balancen. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.