

# Aalborg Ejendomsinvest ApS

Hvorupgårdvej 82, 9400 Nørresundby

CVR-nr. 31 18 23 60

**Årsrapport**

**2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juni 2019.

---

**Michael Blach**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Aalborg Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 4. juni 2019

### Direktion

Erik Blach

Michael Blach

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Aalborg Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Aalborg Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 4. juni 2019

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Frank Nørgaard  
statsautoriseret revisor  
mne27773

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Aalborg Ejendomsinvest ApS Hvorupgårdvej 82 9400 Nørresundby
	CVR-nr.: 31 18 23 60
	Stiftet: 18. januar 2008
	Hjemsted: Nørresundby
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Erik Blach Michael Blach
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nordjyske Bank
<b>Modervirksomhed</b>	Bjørnum Invest ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvesteringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.687.292</b>	<b>2.139</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	322.000	1.367
1 Personaleomkostninger	-24.935	-83
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.984.357</b>	<b>3.423</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	280	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-584.506	-851
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.400.131</b>	<b>2.572</b>
Skat af årets resultat	-308.169	-566
<b>Årets resultat</b>	<b>1.091.962</b>	<b>2.006</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.091.962	2.006
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.091.962</b>	<b>2.006</b>

## Balance 31. december

---

Aktiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	44.986.929	44.320
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>44.986.929</u>	<u>44.320</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>44.986.929</u></b>	<b><u>44.320</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.963	5
Andre tilgodehavender	0	10
Tilgodehavender i alt	<u>4.963</u>	<u>15</u>
Likvide beholdninger	<u>16.266</u>	<u>1</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>21.229</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>45.008.158</u></b>	<b><u>44.336</u></b>



## Balance 31. december

Passiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	7.867.865	6.775
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.992.865</b>	<b>6.900</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.929.445	1.726
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.929.445</b>	<b>1.726</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	25.169.233	25.817
Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.169.233	25.817
4 Gældsforpligtelser	653.000	653
Gæld til pengeinstitutter	5.088.873	5.271
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.416.395	3.000
Selskabsskat	104.610	219
Anden gæld	653.737	750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.916.615	9.893
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>35.085.848</b>	<b>35.710</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>45.008.158</b>	<b>44.336</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Noter

	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	24.846	22
Pensioner	0	58
Andre omkostninger til social sikring	89	0
Personaleomkostninger i øvrigt	0	3
	<b>24.935</b>	<b>83</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	178.329	166
Andre finansielle omkostninger	406.177	685
	<b>584.506</b>	<b>851</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	38.915.305	38.610
Tilgang i årets løb	344.928	305
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>39.260.233</b>	<b>38.915</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	5.404.696	4.038
Årets regulering til dagsværdi	322.000	1.367
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b>5.726.696</b>	<b>5.405</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>44.986.929</b>	<b>44.320</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af en vurdering 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 5,63

## Noter

---

### 4. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2018 kr.	Gæld i alt 31/12 2017 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	653.000	22.765.000	25.822.233	26.470
	<b>653.000</b>	<b>22.765.000</b>	<b>25.822.233</b>	<b>26.470</b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 26.012 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 44.987 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der tinglyst ejerpant stor 5.000 t.kr. i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 4.770 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der tinglyst ejerpant stor 3.000 t.kr. i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 16.191 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der tinglyst ejerpant stor 3.500 t.kr. i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 16.001 t.kr.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bjørum Invest ApS 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt 149 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Aalborg Ejendomsinvest 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### 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 Aalborg Ejendomsinvest 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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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