

Skovly Aalborg Holding A/S

Riihimäkivej 3, 9200 Aalborg

CVR-nr. 37 32 08 89



Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19. maj 2017

Som dirigent:



Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Skovly Aalborg Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.


Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

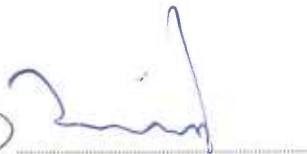
Aalborg, den 19. maj 2017
Direktion:



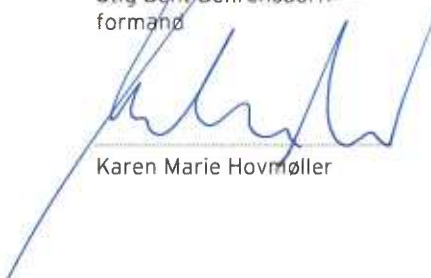
Henning Lindholt

Bestyrelse:



Stig Bent Behrendorff
formand

Henning Lindholt

Alex Lynnerup Jensen

Karen Marie Hovmøller

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Skovly Aalborg Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Skovly Aalborg Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 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 for 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

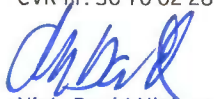
Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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 19. maj 2017
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels David Nielsen
statsaut. revisor



Henrik K. Andersen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Skovly Aalborg Holding A/S
Adresse, postnr., by	Riihimækivej 3, 9200 Aalborg
CVR-nr.	37 32 08 89
Stiftet	17. december 2015
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Stig Bent Behrendorff, formand Henning Lindholt Alex Lynnerup Jensen Karen Marie Hovmøller
Direktion	Henning Lindholt
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed, herunder besiddelse af kapitalandele i datterselskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 13.972.790 kr. mod 5.267.212 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 70.874.597 kr.

Virksomhedens resultat er positivt påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme i datterselskab på samlet 13.302 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen indgået bindende aftale om erhvervelse af et centralt beliggende ejendomskompleks i Aalborg med henblik på ombygning til boliger. Ejendomskomplekset er erhvervet igennem nystiftet datterselskab.

Der er derudover ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttotab	-190.626	-1.314.794
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	14.388.986	6.746.479
2	Finansielle indtægter	0	145.835
3	Finansielle omkostninger	-354.474	-352.433
	Resultat før skat	13.843.886	5.225.087
4	Skat af årets resultat	128.904	42.125
	Årets resultat	13.972.790	5.267.212
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	600.000	202.400
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	14.388.986	6.746.479
	Overført resultat	-1.016.196	-1.681.667
		13.972.790	5.267.212

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2016	2015
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	82.935.467	68.495.544
		<u>82.935.467</u>	<u>68.495.544</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>82.935.467</u>	<u>68.495.544</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	6.988.610
	Udskudte skatteaktiver	171.029	42.125
	Tilgodehavende selskabsskat	1.050.000	750.000
	Andre tilgodehavender	0	749.100
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	131.298
		<u>1.221.029</u>	<u>8.661.133</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.221.029</u>	<u>8.661.133</u>
	AKTIVER I ALT	<u>84.156.496</u>	<u>77.156.677</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	21.135.465	6.746.479
	Overført resultat	48.139.132	49.155.328
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	600.000	202.400
		<u>70.874.597</u>	<u>57.104.207</u>
	Egenkapital i alt	<u>70.874.597</u>	<u>57.104.207</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	7.994.492	7.852.563
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.264.906	10.909.738
	Anden gæld	22.501	1.290.169
		<u>13.281.899</u>	<u>20.052.470</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>13.281.899</u>	<u>20.052.470</u>
	PASSIVER I ALT	<u>84.156.496</u>	<u>77.156.677</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	1.000.000	6.746.479	49.155.328	202.400	57.104.207
Overført, jf. resultatdisponering	0	14.388.986	-1.016.196	600.000	13.972.790
Betalt udbytte	0	0	0	-202.400	-202.400
Egenkapital 31. december 2016	1.000.000	21.135.465	48.139.132	600.000	70.874.597

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Skovly Aalborg Holding A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes ikke koncernregnskab.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette har ikke medført ændringer til selskabets indregning og måling.

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

Præsenteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttotab.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Posten omfatter den forholdsmæssige andel af resultat efter skat i dattervirksomheder efter eliminering af interne avancer eller tab og fratrukket af- og nedskrivning på goodwill og andre merværdier på erhvervelsestidspunktet.

Dattervirksomheder benytter årsregnskabslovens § 38 om indregning af investeringsejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital, med tillæg af koncerngoodwill og koncerninterne tab og fradrag af koncerninterne avancer og eventuel negativ goodwill. Kapitalandele i virksomheder med negativ indre værdi måles til 0 kr. Virksomhedens forholdsmæssige andel af en eventuel negativ egenkapital modregnes i tilgodehavender hos kapitalandelen i det omfang, det er uerholdeligt. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserven omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser som omfatter gæld til banker, leverandører og tilknyttede virksomheder indregnes ved låneoptagelse til kostpris svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Noter

kr.	2016	2015	
2 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	145.835	
	<u>0</u>	<u>145.835</u>	
3 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	148.829	163.400	
Andre finansielle omkostninger	205.645	189.033	
	<u>354.474</u>	<u>352.433</u>	
4 Skat af årets resultat			
Årets regulering af udskudt skat	-119.922	-42.125	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-8.982	0	
	<u>-128.904</u>	<u>-42.125</u>	
5 Finansielle anlægsaktiver			
kr.		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2016		<u>61.011.220</u>	
Kostpris 31. december 2016		<u>61.011.220</u>	
Værdireguleringer 1. januar 2016		7.484.324	
Andel af årets resultat mv.		14.439.923	
Værdireguleringer 31. december 2016		<u>21.924.247</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u><u>82.935.467</u></u>	
Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.
Dattervirksomheder			
Skovly Ejendomme A/S	Aalborg	100,00 %	82.773.592
Skovly Projekt A/S	Aalborg	100,00 %	59.060
Skovly ApS	Aalborg	100,00 %	102.815



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 1.000 stk. a nom. 1.000,00 kr.	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet ubegrænset selvskyldnerkaution for Spar Nord Banks mellemværende med dattervirksomhederne Skovly Ejendomme A/S og Skovly Projekt A/S.

Selskabet har afgivet støtteerklæringer overfor datterselskaberne Skovly Projekt A/S og Skovly ApS

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er som administrationsvirksomhed sambeskattet med øvrige danske dattervirksomheder og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat og renter fra og med indkomståret 2016.