

Ejendomsmæglernes Fond

c/o Steen Royberg, Skovbakkevej 21, 9000 Aalborg

CVR-nr. 53 47 47 13

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens ordinære generalforsamling den 8. april 2016.

Kristian Højsleth
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsmæglernes Fond.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. april 2016

Bestyrelse

Steen Berg Royberg

Claus Bach Algren

Thomas Kastrup-Larsen

Flemming Vinther Sørensen

Palle Ørtoft

Kristian Højsleth

Torben Strøm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til bestyrelsen i Ejendomsmæglernes Fond

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmæglernes Fond for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 fondens 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 fondens 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 fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af fondens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 3. april 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Per Laursen

statsautoriseret revisor

Fondsoplysninger

Fonden

Ejendomsmæglernes Fond
c/o Steen Royberg
Skovbakkevej 21
9000 Aalborg

Telefon: 98 10 23 50

Telefax: 98 10 33 51

CVR-nr.: 53 47 47 13

Stiftet: 16. oktober 1999

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Steen Berg Royberg
Claus Bach Algren
Thomas Kastrup-Larsen
Flemming Vinther Sørensen
Palle Ørtoft
Kristian Højsleth
Torben Strøm

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Bankforbindelser

Spar Nord Bank
Arbejdernes Landsbank
Nykredit Bank

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Beskrivelse for erhvervmæssige og ikke erhvervmæssige formål

Fondens erhvervmæssige formål omfatter investering, udvikling og udlejning af fast ejendom med henblik på, at sikre overholdelse af vedtægternes bestemmelser om, at kapitalen skal anbringes med rimelig hensyntagen til værdiernes bevarelse.

Fonden har ingen ikke erhvervmæssige formål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Året 2015 blev et mere roligt år end 2014 med hensyn til arbejde i bestyrelsen.

Der er i 2015 afholdt 4 bestyrelsesmøder samt bestyrelsesdag i forbindelse med generalforsamlingen.

Formanden har dog haft en del arbejde med sagen omkring ejendommen Sankelmarksgade / Vingaardsgåde.

Som nævnt i ledelsesberetningen for 2014 indgik der i handlen om køb af AL-Bank, Vingårdsgade en forpligtigelse omkring salg af P-arealet til Boligselskabet Himmerland (ABHIM). Fondens krav efter frasalg af P-arealet til ABHIM er at tilbagekøbe nyopført erhvervsejerlejlighed, som skal sammenbygges med Vingårdsgade, AL-Bank. Lokalet skal tjene til udlejning til AL-Banks erhvervsafdeling.

Efter mange forslag til udformning af byggeriet lykkedes det ABHIM den 6. januar 2016 at udsende lokalplan tiltrådt af Aalborg Byråd.

I lokalplanforslaget kræves og søges der tilvejebragt en P-kælder, som Ejendomsæglernes Fond (EF) bliver tilbudt at erhverve. I lokalplanen er ABHIM forpligtet til at opføre 10-12 ejerlejligheder til beboelse og vi overvejer, såfremt dette, ligesom sagen på Østerbro Brygge, skønnes at blive en god investeringscase for EF at erhverve hele eller dele af disse ejerlejligheder. I skrivende er der nu foretaget arkæologiske forundersøgelser og der er fundet arkæologi som kan medføre, at EF og ABHIM overvejer om P-kælder ikke skal bygges eller kun bygges delvist. I forhold til projekt omkring etablering af erhvervsejerlejlighed til AL-Bank er aftalegrundlaget allerede nedfældet i købsdokumenterne og vil ikke give EF nogen form for risiko set fra bestyrelsens side.

Fondens ejendomme har med undtagelse af Bispensgade 27C (erhvervs-ejerlejlighed) været udlejet tilfredsstillende i hele perioden 2015.

Fondens store årlige aktivitet, julestuen i december for ejendomsæglere og deres børn forløb i 2015 over al forventning med over 200 deltagere.

Den lovpligtige redegørelse for god fondsledelse

Redegørelsen fremgår af hjemmesiden ved følgende <http://www.effudlejning.dk>.

Bestyrelsens sammensætning fremgår af note 11.

Ledelsesberetning

Den lovpligtige redegørelse for fondens uddelingspolitik

EF har igen i år lagt stor vægt på at understøtte kulturen, det frivillige og sociale arbejde samt idrætsklubber baseret på frivillighed.

Årets donationer

EF's donationer i 2015 på ca. tkr. 658 har bl.a. været:

- Radiumstationen
- Aalborg Teater
- Musikkens Hus
- Guldbæk Friskole
- Skråen
- Gavlmaleri udsmykning, Vingårdsgade
- Fristedet
- Seaman Aalborg
- Frivillige ifm hospice (Kamilleus)
- FDF Spejderne
- Sønderbro Skole – understøttende sprogundervisning for flygtninge
- Dall Villabys støtteforening
- Aalborg Håndbold
- Arbejdersiloen kunstudsmykning, Aalborg
- 4. maj Kollegiet
- Teater Nord
- Vodskov Idrætsforening
- Børnelejeren Langeland
- Børns Voksenvenner
- Lions Budolfi
- Nørresundby Spejderne
- Nørresundby forenede sportsklubber
- Hasserisskolernes Lejrhytte
- Dansk Ejendomsmæglerforening
- Svenstrup Badminton
- AKKC
- Aalborg Svømmeklub
- Børnenes Kontor
- Børnenes Kontor, sommerlejr
- Idrætsforeningen for handicappede
- Soroptima
- Hjælp Nu landsindsamling flytninge
- Headspace Aalborg
- Aalborg Kjøbstads Alm. Understøttelsesforening
- Triton
- Charity of Aalborg, julepakker
- Mødrehjælpen, julehjælp
- Dansk Amerikansk Klub (fortsættes næste side)

Ledelsesberetning

- Kulturbro Aalborg
- Biersted Idrætsforening
- Spejderne Valdemar Atterdag
- Hune Boldklub

Den forventede udvikling

Fonden forventer for det kommende år en del arbejde med udviklingsopgaven Sankelmarksgade / Vingårdsgade, og forventer en fortsat positiv udlejning af fondens ejendomme, som danner baggrund for fondens mulige udlodninger.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Bestyrelsesformand
Steen Royberg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsmæglernes Fond er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med de tilpasninger, der følger af, at der er tale om en erhvervsdrivende fond.

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 fonden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, 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.

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 beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme, salgssum og kostpris for solgte ejendomme opført med henblik på salg, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger. Lejeindtægter og salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt salg af ejendomme opført med henblik på salg. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme 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.

Salg af ejendomme opført med henblik på salg omfatter salgssummerne for ejendommene.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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 mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende solgte ejendomme omfatter kostprisen samt afholdte salgsomkostninger.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedens resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat 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 på egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40-70 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

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

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Uddelingsramme

Bestyrelsens beslutning om uddelinger, som fremtidigt forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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. Der påhviler udskudt skat på skattemæssigt fratrukne hensættelser til senere uddeling, såfremt hensættelserne ikke uddeles inden for fem år. Det anses ikke for at være sandsynligt, at hensættelserne ikke vil blive uddelt, og der er som følge heraf ikke beregnet udskudt skat af hensættelserne.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	5.079.866	4.554
1 Personaleomkostninger	-347.235	-378
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.338.486	-1.315
Driftsresultat	3.394.145	2.861
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-17.293	863
Andre finansielle indtægter	4.508	20
Andre finansielle omkostninger	-1.934.395	-2.300
Resultat før skat	1.446.965	1.444
2 Skat af årets resultat	-12.228	-145
Årets resultat	1.434.737	1.299
Forslag til resultatdisponering:		
Årets foretagne uddelinger	657.945	704
Heraf anvendt uddelingsramme	-657.945	-704
Overføres til uddelingsramme	1.000.000	300
Overføres til overført resultat	434.737	999
Disponeret i alt	1.434.737	1.299

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
Note	kr.	t.kr.
Anlægsaktiver		
3 Goodwill	0	40
Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	40
4 Investeringsejendomme	91.030.228	91.911
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.450	96
Materielle anlægsaktiver i alt	91.063.678	92.007
Anlægsaktiver i alt	91.063.678	92.047
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	35
Tilgodehavende selskabsskat	0	138
Andre tilgodehavender	21.263	34
Periodeafgrænsningsposter	10.332	11
Tilgodehavender i alt	31.595	218
Andre værdipapirer	50.028	47
Værdipapirer i alt	50.028	47
Likvide beholdninger	1.490.333	1.713
Omsætningsaktiver i alt	1.571.956	1.978
Aktiver i alt	92.635.634	94.025

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
5	Grundkapital	1.149.732	1.150
6	Overført resultat	14.828.450	14.020
7	Uddelingsramme	1.058.711	717
	Egenkapital i alt	17.036.893	15.887
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.043.379	921
	Hensatte forpligtelser i alt	1.043.379	921
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	58.597.198	59.462
	Gæld til pengeinstitutter	3.546.676	9.012
	Anden langfristet gæld	3.218.814	3.708
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	65.362.688	72.182
	Kortfristet del af langfristet gæld	6.525.994	578
	Gæld til pengeinstitutter	295.449	284
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	397.445	532
	Selskabsskat	4.865	0
	Anden gæld	1.894.421	3.486
	Periodeafgrænsningsposter	74.500	155
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.192.674	5.035
	Gældsforpligtelser i alt	74.555.362	77.217
	Passiver i alt	92.635.634	94.025
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
10 Eventualposter			
11 Nærtstående parter			

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	269.073	271
Pensioner	32.232	31
Andre omkostninger til social sikring	3.240	3
Personaleomkostninger i øvrigt	42.690	73
	347.235	378
Bestyrelse (bestyrelsesformand)	50.000	50
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-110.062	0
Regulering af udskudt skat	122.290	145
	12.228	145
Der henvises til anvendt regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at der ikke er afsat udskudt skat af skattemæssige hensættelser til senere uddeling.		
3. Immaterielle anlægsaktiver		Goodwill
		kr.
Kostpris primo		1.610.000
Kostpris ultimo		1.610.000
Af- og nedskrivninger primo		1.570.000
Årets afskrivninger		40.000
Af- og nedskrivninger ultimo		1.610.000

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	96.635.360	396.691
Tilgang	356.168	0
Afgang	0	-602
Kostpris ultimo	96.991.528	396.089
Af- og nedskrivninger primo	4.724.372	301.081
Årets afskrivninger	1.236.928	61.558
Af- og nedskrivninger ultimo	5.961.300	362.639
Regnskabsmæssig værdi ultimo	91.030.228	33.450

31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
-------------------	---------------------

5. Grundkapital

Grundkapital primo	1.149.732	1.150
	1.149.732	1.150

6. Overført resultat

Overført resultat primo	14.019.589	14.391
Årets overførte overskud eller underskud	434.737	999
Årets værdiregulering af finansielle sikringsinstrumenter	374.124	-1.370
	14.828.450	14.020

7. Uddelingsramme

Uddelingsramme primo	716.657	1.121
Årets uddelinger	-657.946	-704
Regulering af uddelingsramme	1.000.000	300
	1.058.711	717

Noter

8. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	929.362	55.364.882	59.526.560	60.041
Gæld til pengeinstitutter	5.596.632	3.546.676	9.143.308	9.011
	6.525.994	58.911.558	68.669.868	69.052

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 59.527, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 86.427.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt tkr. 20.000 til sikkerhed for mellemværender med Spar Nord Bank og Arbejdernes Landsbank, i alt tkr. 10.368. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 30.738.

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Indtil 2036 er der en tilbagebetalingsforpligtelse på modtaget tilskud på 10,5 mio. kr. i forbindelse med opførelsen af kollegiet på Dannebrogsgade 45. Tilbagebetalingsforpligtelsen udløses ved en ændret anvendelse af ejendommen.

Der er konstateret væsentlige fejl i en tidligere solgt lejlighed, som Ejendomsmæglernes Fond har opført. Fejlene skal udbedres, og det er bestyrelsens opfattelse, at dette er en opgave, der skal ske for hovedentreprenørens regning. Der er som følge heraf ikke sket indregning af nogen forpligtelse i forbindelse med sagen.

Noter

11. Nærtstående parter

Bestyrelsens sammensætning

Steen Berg Royberg

Stilling: Bestyrelsesformand

Alder og køn: 57 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 15. marts 2002

Særlige kompetencer: Ejendomsmægler med speciale i erhvervsejendomme

Ledelsehverv i andre selskaber og fonde:

- Royberg & Steffensen Holding A/S (bestyrelsesformand og aktionær)
- Royberg & Steffensen A/S (bestyrelsesformand)
- Adelgade 12 ApS (direktør)
- Nybolig Erhverv Aalborg I/S (interessent)
- Ejendomsinteressentskabet Jomfru Ane Gade 25 (interessent)
- I/S Jomfru Ane Gade 13 (interessent)
- I/S Ringparken (interessent)
- I/S Mylius Erichsens Vej 65 (interessent)
- Bygge og Uviklingsfonden Aalborg Zoologiske Have (bestyrelsesmedlem)
- Erhverv Norddanmark (bestyrelsesformand)
- Aalborg Zoologiske Have (bestyrelsesformand)
- Aalborg Kongres & Kultur Center (bestyrelsesmedlem)

Claus Bach Algren

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 57 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 28. marts 2003

Særlige kompetencer: Ejendomsmægler med speciale i privatbolig

Ledelsehverv i andre selskaber og fonde:

- Estate mæglerne Algren v/Claus Bach Algren (indehaver)

Thomas Kastrup-Larsen

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 43 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 2. januar 2014

Særlige kompetencer: Borgmester i Aalborg

Ledelsehverv i andre selskaber og fonde:

- Nordjyllands Trafikselskab (bestyrelsesformand)
- Lagerløfparken A/S (bestyrelsesformand)
- Aalborg Havn A/S (bestyrelsesformand)
- Novi A/S (bestyrelsesformand)
- Ejendoms- og Finansieringsfonden For Nordjyllands Videnpark (bestyrelsesformand)
- Aalborg Havn Nord A/S
- Fonden Den Hedegaardske Stiftelse (bestyrelsesformand)
- Fonden Det Obelske Jubilæumskollegium (bestyrelsesmedlem)

Noter

Flemming Vinther Sørensen

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 56 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 21. april 2010

Særlige kompetencer: Ejendomsmægler med speciale i privatbolig og fritidsbolig

Ledelsehverv i andre selskaber og fonde:

- EDC Danebo Hals ApS (bestyrelsesmedlem)
- EDC Mæglerne Løkken ApS (direktør)
- EDC Danebo, Hjørring ApS (bestyrelsesmedlem)
- Nikmag Holding ApS (direktør og anpartshaver)

Palle Ørtoft

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 49 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 16. februar 2010

Særlige kompetencer: Ejendomsmægler med speciale i privatbolig og fritidsbolig

Ledelsehverv i andre selskaber og fonde:

- Komplementarselskabet HH ApS (direktør)
- Zuggi Holding ApS (direktør)
- Nybolig Nørresundby v/Palle Ørtoft (indehaver)
- Aaby Centret 13 (interessent)
- Zuggi Ejendomme ApS (direktør)
- Zuggi HH ApS (direktør)
- Hasseris Have, Partnerselskab (direktør og indehaver)
- Frederikshavnsvej 62 ApS (direktør)

Kristian Højsleth

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 59 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 15. marts 2002

Særlige kompetencer: Ejendomsmægler med speciale i erhvervsjendomme

Ledelsehverv i andre selskaber og fonde:

- Erhverv Aalborg v/Kristian Højsleth (indehaver)
- Ejendomsselskabet Viben ApS (direktør)
- Himmerlandsgade 65, Aars ApS (direktør)
- Byggeselskabet Viben ApS (direktør)
- Cresco Holding ApS (direktør)
- Ejendomsselskabet UB A/S (direktør)
- Udviklingselskabet Viben A/S (direktør og aktionær)
- Ejendomsselskabet af 01.04.2011 A/S (bestyrelsesmedlem)
- Ejendomsselskabet Vadum ApS (direktør)
- Ejendomsselskabet KMP ApS (direktør)

Noter

Torben Strøm

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 62 år, mand

Indtrådt i bestyrelsen: 2. januar 2014

Særlige kompetencer: Formand for DE

Ledelsehverv i andre selskaber og fonde:

-Nybolig Haderslev v/Torben Strøm (indehaver)

-I repræsentantskabet for Realdania

Transaktioner

Fonden har i 2015 solgt to parkeringspladser til bestyrelsesmedlemmer. Prisen pr. stk. udgjorde tkr. 100 plus moms, og er den samme som 3. mand har betalt for tilsvarende parkeringspladser.

En af fondens ejendomme er udbudt til salg/udlejning hos et bestyrelsesmedlems erhvervsmæglervirksomhed, og fonden har i 2015 afholdt omkostninger til annoncering for i alt tkr. 35.

Visse bestyrelsesmedlemmer har i årets løb lejet fondens bolig i Spanien. Den samlede lejeindtægt fra bestyrelsesmedlemmerne har udgjort tkr. 30.

Fondens udgift til ejendomsadministrator har i alt udgjort tkr. 312.