

Ejendomsmæglernes Fond

c/o Aalborg Boligadministration ApS, K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 53 47 47 13

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på fondens bestyrelsesmøde den 14. marts 2017.

Kristian Højsleth
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Fondsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 6. marts 2017

Bestyrelse

Steen Berg Royberg

Claus Bach Algren

Thomas Kastrup-Larsen

Flemming Vinther Sørensen

Palle Ørtoft

Kristian Højsleth

Torben Strøm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til bestyrelsen i Ejendomsmæglernes Fond

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsmæglernes Fond 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 fondens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af fondens 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 fonden 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 fondens 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 fonden, 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 fondens 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 fondens 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 fonden 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 6. marts 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Per Laursen

statsautoriseret revisor

Fondsoplysninger

Fonden

Ejendomsmæglernes Fond
c/o Aalborg Boligadministration ApS
K. Christensens Vej 4
9200 Aalborg SV

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

Fondens væsentligste aktiviteter

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.

God fondsledelse

Den lovpligtige redegørelse for god fondsledelse fremgår af hjemmesiden ved følgende <http://www.effudlejning.dk>.

Bestyrelses sammensætning fremgår af note 33.

Fondens uddelingspolitik

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

Årets donationer

Legatarfortegnelsen over årets uddelinger er indsendt særskilt til Erhvervsstyrelsen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendomsmæglernes Fond har i 2016 haft et meget spændende og arbejdsfyldt år.

Fondens overskud skabes igennem det afkast som Fonden ejendomme giver og her forsøges til stadighed at optimere denne proces.

I 2016 fik Ejendomsmæglernes Fond henvendelse fra sin store erhvervslejer Penny Lane omkring køb af naboledighed og indrette denne til creperie. Ved denne lejlighed blev det muligt at sammenskrive lejekontrakten og de dertil hørende tillæg, således Ejendomsmæglernes Fond fremadrettet har en langsigtet løsning omkring stueetagen. Dannebrogskollegiet, som Ejendomsmæglernes Fond ejer, har haft fuld udlejning og uden de store renoveringer.

Ejendomsmæglernes Fond har sidste år indgået aftale i ejendommen AL Bank omkring frasalg af p-arealet til opførelse af et boligprojekt primært til almene boliger, og her har det været en del arbejde omkring processen, og sommeren 2016 blev lokalplanen godkendt. Dette projekt fortsætter ind i 2017, og Ejendomsmæglernes Fond overvejer i projektet at blive fremtidig ejer af p-kælderen samt enkelte ejerlejligheder til udlejning.

EF har på baggrund af det gode resultat for 2015 og forecast for 2016 haft mulighed for at støtte mange kulturelle og velgørende formål hvoraf kort kan nævnes uddrag:

Ledelsesberetning

- Møgeltønder ungdoms og idrætsforening
- Broen Aalborg
- Hospice Kamillius
- 4 Maj kollegiet
- Radiumstationen
- Guldbæk Borgerforening
- Kirkens Korshærs julehjælp
- Dansk Ejendomsmæglerforening
- Charity of Aalborg
- Team Rynkeby
- Dansk Folkehjælp
- Lions Aalborg
- Gestus Julehjælp

Som formand vil jeg takke bestyrelsen for et godt samarbejde i bestyrelsen og de underudvalg som har enkelte særlige opgaver.

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 aflægges i danske kroner.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 **Årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver**
Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Tidligere blev den forventede restværdi fastsat på tidspunktet for påbegyndelse af anvendelse af aktivet, og kunne alene under særlige omstændigheder ændres. Ændringen foretages i overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 4 alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn, og har ingen effekt for egenkapitalen.

Ovenstående ændring har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

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.

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 af fremtidige transaktioner i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater af fremtidige transaktioner 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.

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 eksklusive 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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.

Omkostninger vedrørende solgte ejendomme omfatter kostprisen samt afholdte salgskomkostninger.

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 eliminerings af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

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, 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 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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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.

Uddelinger

Uddelingerne føres direkte over disponibel kapital, og omfatter de i året foretagne udbetalinger samt hensættelser til senere uddeling.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når fonden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af fondens økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

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 proventet 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste	4.784.045	5.078
1 Personaleomkostninger	-316.090	-346
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.274.983	-1.339
Driftsresultat	3.192.972	3.393
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	-17
Andre finansielle indtægter	4.280	5
Andre finansielle omkostninger	-1.924.122	-1.934
Resultat før skat	1.273.130	1.447
2 Skat af årets resultat	-68.718	-12
Årets resultat	1.204.412	1.435
Forslag til resultatdisponering:		
Årets foretagne uddelinger	997.039	658
Heraf anvendt uddelingsramme	-997.039	-658
Overføres til uddelingsramme	1.000.000	1.000
Overføres til overført resultat	204.412	435
Disponeret i alt	1.204.412	1.435

Balance 31. december

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	91.422.319	91.030
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	33
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>688.227</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>92.110.546</u>	<u>91.063</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>92.110.546</u>	<u>91.063</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	3.412	0
Andre tilgodehavender	16.847	21
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>10</u>
Tilgodehavender i alt	<u>20.259</u>	<u>31</u>
Andre værdipapirer	<u>51.909</u>	<u>50</u>
Værdipapirer i alt	<u>51.909</u>	<u>50</u>
Likvide beholdninger	<u>689.363</u>	<u>1.490</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>761.531</u>	<u>1.571</u>
Aktiver i alt	<u>92.872.077</u>	<u>92.634</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
Grundkapital	1.149.732	1.150
Overført resultat	15.058.130	14.829
Uddelingsramme	1.061.673	1.059
Egenkapital i alt	<u>17.269.535</u>	<u>17.038</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	881.954	1.043
Andre hensatte forpligtelser	300.000	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.181.954</u>	<u>1.043</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	57.699.026	58.598
Gæld til pengeinstitutter	9.261.263	3.547
Anden langfristet gæld	3.186.418	3.219
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>70.146.707</u>	<u>65.364</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	931.683	6.526
Gæld til pengeinstitutter	307.893	295
Leverandører af varer og tjenesteydelser	861.402	397
Selskabsskat	237.270	5
Anden gæld	1.832.633	1.891
Periodeafgrænsningsposter	103.000	75
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.273.881</u>	<u>9.189</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>74.420.588</u>	<u>74.553</u>
Passiver i alt	<u>92.872.077</u>	<u>92.634</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		
6 Nærtstående parter		

Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	277.354	269
Pensioner	32.871	32
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3
Personaleomkostninger i øvrigt	2.457	42
	316.090	346
 Bestyrelse (bestyrelsesformand)	 50.000	 50
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 1	 1

2. Skat af årets resultat

Der henvises til anvendt regnskabspraksis, hvoraf det fremgår, at der ikke er afsat udskudt skat af skattemæssige hensættelser til senere uddeling.

3. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2016 kr.	Gæld i alt 31/12 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	931.683	54.103.324	59.562.392	60.456
Gæld til pengeinstitutter	0	3.665.717	9.261.263	14.740
	931.683	57.769.041	68.823.655	75.196

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 58,6 mio. kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 84,9 mio. kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 20 mio. kr. til sikkerhed for gæld til Spar Nord Bank og Arbejdernes Landsbank, i alt tkr. 9.569. Ejerpantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 30.245.

Noter

5. 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.

Fonden er part i en sag vedrørende fejl og mangler ved solgte boliger. Det er ledelsens opfattelse, at eventuel udbedring af fejl og mangler ikke vil påføre fonden omkostninger.

Noter

6. Nærtstående parter

Øvrige nærtstående parter

Steen Berg Royberg

Stilling: Bestyrelsesformand

Alder og køn: 58 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)

-Ejendomsselskabet Svinkløv Badehotel A/S (bestyrelsesformand)

-Fonden Svinkløv Erf (bestyrelsesformand)

Claus Bach Algren

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 58 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)

-P/S Estate Algren (direktør, bestyrelsesmedlem og kommanditist)

-Komplementaranpartsselskabet Estate Algren (direktør og anpartshaver)

Thomas Kastrup-Larsen

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 44 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)

Noter

- Aalborg Havn Nord A/S
- Fonden Den Hedegaardske Stiftelse (bestyrelsesformand)
- Fonden Det Obelske Jubilæumskollegium (bestyrelsesmedlem)

Flemming Vinther Sørensen

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 57 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)
- EDC Mæglerne Blokhus ApS (anpartshaver)
- Nikmag Holding ApS (direktør og anpartshaver)

Palle Ørtoft

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 50 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 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: 60 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)

Noter

- Ejendomsselskabet af 01.04.2011 A/S (bestyrelsesmedlem)
- Ejendomsselskabet Vadum ApS (direktør)
- Ejendomsselskabet KMP ApS (direktør)
- Budolfi Plads A/S (aktionær og direktør)

Torben Strøm

Stilling: Bestyrelsesmedlem

Alder og køn: 63 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

Visse af fondens ejendomme er udbudt til salg/udlejning hos et bestyrelsesmedlems erhvervsmæglervirksomhed, og fonden har i 2016 afholdt omkostninger til annoncering for i alt tkr. 19.

Visse bestyrelsesmedlemmer har i årets løb lejet fondens bolig i Spanien. Den samlede lejeindtægt fra bestyrelsesmedlemmerne har udgjort tkr. 18.

Fondens udgift til ejendomsadministrator har i alt udgjort tkr. 327.