

Boligselskabet Lykkebo A/S

Rafns Allé 11, 9000 Aalborg
CVR-nr. 73 56 29 10

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.06.16

Freddy Claesen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Pengestrømsopgørelse	12
Anvendt regnskabspraksis	13 - 18
Noter	19 - 22

Selskabet

Boligselskabet Lykkebo A/S
c/o Freddy Claesen
Rafns Allé 11
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 73 56 29 10

Bestyrelse

Peter Alex Claesen, formand
Freddy Claesen
Anne Claesen

Direktion

Freddy Claesen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dattervirksomheder

Peida ApS, Aalborg
Aliac ApS, Aalborg
Skyttegaarden ApS, Aalborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Boligselskabet Lykkebo A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling, resultat og pengestrømme.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31. maj 2016

Direktionen

Freddy Claesen

Bestyrelsen

Peter Alex Claesen
Formand

Freddy Claesen

Anne Claesen

Til kapitalejeren i Boligselskabet Lykkebo A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Lykkebo A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, anvendt regnskabspraksis 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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 31. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består af udlejning af bolig- og erhvervsejendomme, centralt beliggende i Aalborg.

Profilering

Selskabet skærper løbende profilen overfor nuværende og kommende lejere, og lægger vægt på:

- Kvalitet
- Forståelse for vore lejeseres behov
- Dygtighed og tilgængelighed

Værdiansættelser

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er målt til dagsværdi.

Ved opgørelse til dagsværdi pr. 31.12.15 har selskabets direktion foretaget en systematisk og ensartet vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til markedssituationen, beliggenhed, vedligeholdelsesstand, indtægter, udgifter m.v., og som følge heraf er der for flere ejendommers vedkommende sket en nedregulering af værdiansættelserne, ligesom der henses til at der for en større ejendom er en ny fremtidig anvendelse der bevirker at den hidtidige bogførte værdi ikke opretholdes.

Investeringer, udvikling og afvikling.

Der er ikke foretaget tilkøb i 2015.

I forhold til 2014 er der foretaget færre moderniserings- og udviklingsarbejde i den eksisterende ejendomsportefølje. Årsagen hertil er, at de fleste ejendomme er færdigudviklede, og antallet af gamle, umoderne lejligheder er derfor faldet drastisk.

Fremadrettet planlægning og strategi har medført, at selskabet vil koncentrere sig om sin hovedaktivitet, og har som følge heraf

- Afhændet sin tømrer/vedligeholdelsesafdeling
- Udliciteret sin ejendomsadministration til en professionel ejendomsadministrator, som også sørger for udlejning
- Overført en række ejendomme til 3 nystiftede datterselskaber, Peida ApS, Aliac ApS og Skyttegaarden Aalborg ApS

Ejendomsporteføljen i moderselskabet er herefter mere ensartet sammensat.

Driftsresultat og likviditet bevirker, at selskabet atter er parat til at foretage nye

investeringer, og stadig er forberedt på en eventuel rentestigning.

Overordnet mål

Selskabets investeringsstrategi er langsigtet, og der investeres ikke med hurtig fortjeneste for øje.

Værdiskabelse skal nås med konstant fokus på lønsomhed i virksomhedens drift, kontrolleret vækst, effektiv kapitaludnyttelse, begrænsning af finansiel risiko og engagerede medarbejdere.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	2.486.673	15.677.469
Administrationsomkostninger	-856.248	-1.372.574
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-24.958.736	-15.512.319
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-1.300.589	877.804
Resultat af primær drift	-24.628.900	-329.620
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7.762.789	0
Andre finansielle indtægter	9.214.734	7.554.221
1 Andre finansielle omkostninger	-3.155.468	-6.466.276
Finansielle poster i alt	13.822.055	1.087.945
Resultat før skat	-10.806.845	758.325
Skat af årets resultat	7.942.471	2.435.111
Årets resultat	-2.864.374	3.193.436
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	8.216.860	0
Overført resultat	-11.081.234	3.193.436
I alt	-2.864.374	3.193.436

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	621.600.000	644.000.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.444.638	1.933.088
2	Materielle anlægsaktiver i alt	623.044.638	645.933.088
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	55.836.344	48.073.555
	Finansielle anlægsaktiver i alt	55.836.344	48.073.555
	Anlægsaktiver i alt	678.880.982	694.006.643
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	185.098	545.150
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	21.295	0
	Tilgodehavende selskabsskat	4.827.496	879.095
	Andre tilgodehavender	311.490	495.700
	Periodeafgrænsningsposter	307.042	0
	Tilgodehavender i alt	5.652.421	1.919.945
	Andre værdipapirer og kapitalandele	21.779.500	20.935.473
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	21.779.500	20.935.473
	Likvide beholdninger	13.599	50.416
	Omsætningsaktiver i alt	27.445.520	22.905.834
	Aktiver i alt	706.326.502	716.912.477

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	25.000.000	25.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	8.216.860	0
	Overført resultat	174.937.818	186.019.052
4	Egenkapital i alt	208.154.678	211.019.052
	Hensættelser til udskudt skat	52.488.043	61.786.088
	Hensatte forpligtelser i alt	52.488.043	61.786.088
	Gæld til realkreditinstitutter	409.374.577	411.898.413
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	409.374.577	411.898.413
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.683.615	1.021.029
	Gæld til kreditinstitutter	1.441.776	511.453
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	18.481.398	18.348.053
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.506.880	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.645.942	4.431.848
	Anden gæld	4.549.593	7.896.541
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	36.309.204	32.208.924
	Gældsforpligtelser i alt	445.683.781	444.107.337
	Passiver i alt	706.326.502	716.912.477

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

Pengestrømsopgørelse

Note	2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat	-2.864.374	3.193.436
8 Reguleringer	4.983.250	11.321.387
Forskydning i driftskapital:		
Varebeholdninger	0	20.000
Tilgodehavender	216.015	104.441
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.506.880	-1.264.118
Anden driftsafledt gæld	-1.210.451	4.414.485
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	2.631.320	17.789.631
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	392.926	440.461
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-3.029.180	-4.844.438
Betalt selskabsskat	-5.219.313	-5.242.495
Driftens pengestrømme	-5.224.247	8.143.159
Salg af immaterielle anlægsaktiver	0	50.000
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.558.736	-12.589.969
Salg af materielle anlægsaktiver	0	460.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	-86.717.128	-61.615.856
Salg af finansielle anlægsaktiver	94.679.727	64.480.815
Investeringernes pengestrømme	5.403.863	-9.215.010
Optagelse af langfristede lån	0	143.958.048
Afdrag på langfristede lån	-1.146.756	-145.796.153
Finansieringens pengestrømme	-1.146.756	-1.838.105
Årets samlede pengestrømme	-967.140	-2.909.956
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	-461.037	2.448.919
Likvide beholdninger ved årets slutning	-1.428.177	-461.037
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	13.599	50.416
Kortfristet gæld til kreditinstitutter	-1.441.776	-511.453
I alt	-1.428.177	-461.037

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt produktionsomkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Produktionsomkostninger

Heri indregnes omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Administrationsomkostninger

Heri indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v., herunder afskrivninger og gager.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-7	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra erhvervelsestidspunktet henholdsvis stiftelsestidspunktet. Erhvervelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over virksomheden. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelses- henholdsvis afviklingstidspunktet. Afståelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor kontrollen over virksomheden overgår til tredjemand.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer, finansiering og ændring i årets pengestrømme samt likviditeten ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte selskabsskatter samt ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver reguleret for ændringer i tilhørende tilgodehavender og gæld.

Pengestrømme fra finansiering omfatter finansiering fra og udbetalt udbytte til kapitalejer samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger, værdipapirer uden væsentlig kursrisiko og kortfristet gæld til kreditinstitutter.

	2015 DKK	2014 DKK
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	220.201	0
Øvrige finansielle omkostninger	2.935.722	6.466.276
Valutakurstab	-455	0
I alt	3.155.468	6.466.276

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	468.765.042	2.609.751
Tilgang i året	2.558.736	0
Kostpris pr. 31.12.15	471.323.778	2.609.751
Opskrivninger pr. 31.12.14	175.234.958	0
Opskrivninger i året	-24.958.736	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	150.276.222	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	676.662
Afskrivninger i året	0	488.451
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	1.165.113
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	621.600.000	1.444.638

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Der har været anvendt eksterne markedsanalyser ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

31.12.15 31.12.14
DKK DKK

3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	48.073.555	0
Tilgang i året	0	48.073.555
Kostpris pr. 31.12.15	48.073.555	48.073.555
Årets resultat	7.762.789	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	7.762.789	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	55.836.344	48.073.555

Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Peida ApS, Aalborg	100%	25.863.364	2.622.539
Aliac ApS, Aalborg	100%	26.215.513	3.011.276
Skyttegaarden ApS, Aalborg	100%	3.757.467	2.128.974

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for net- toopskrivning efter indre værdi	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	25.000.000	0	182.825.616
Forslag til resultatdisponering	0	0	3.193.436
Saldo pr. 31.12.14	25.000.000	0	186.019.052

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	25.000.000	0	186.019.052
Forslag til resultatdisponering	0	8.216.860	-11.081.234
Saldo pr. 31.12.15	25.000.000	8.216.860	174.937.818

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Aktieklasser A	25.000	100
Aktieklasser B	225.000	100

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	3.683.615	361.115.027	413.058.192	412.919.442

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2015 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 413.058 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 621.600.

	2015	2014
	DKK	DKK

8. Reguleringer

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	488.451	572.790
Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver	0	-362.858
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-7.762.789	0
Andre finansielle indtægter	-9.214.734	-7.554.221
Andre finansielle omkostninger	3.155.468	6.466.272
Skat af årets resultat	-7.942.471	-2.435.111
Øvrige reguleringer	26.259.325	14.634.515
I alt	4.983.250	11.321.387