

# **Boligselskabet Lykkebo A/S**

Vesterbro 58, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 73 56 29 10

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.06.19

Freddy Claesen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 8
Ledelsesberetning	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Pengestrømsopgørelse	16
Noter	17 - 30

---

---

**Selskabet**

---

Boligselskabet Lykkebo A/S  
Vesterbro 58  
9000 Aalborg  
Danmark  
Telefon: 70 60 20 50  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 73 56 29 10  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Freddy Claesen

---

**Bestyrelse**

---

Henrietta Haukrogh, formand  
Freddy Claesen  
Christian Krogh

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Dattervirksomheder**

---

Aliac ApS, Aalborg  
ØA91 ApS, Aalborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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 og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24. juni 2019

**Direktionen**

Freddy Claesen

**Bestyrelsen**

Henrietta Haukrogh  
Formand

Freddy Claesen

Christian Krogh

## Til kapitalejeren i Boligselskabet Lykkebo A/S

### REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boligselskabet Lykkebo A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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.
- 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 konklusioner 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 transaktio-

ner 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.

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.

### **ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING**

#### **Overtrædelse af selskabsloven og skattelovgivningen**

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til kapitalejer, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er tilbagebetalt inden balancedagen, og er i øvrigt opstået som konsekvens af fejlkonteringer hos ekstern administrator.

#### **Overtrædelse af momslovgivningen**

I strid med momsloven er der for 3. og 4. kvartal 2018 ikke indsendt momsangivelser til SKAT rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. De forsinkede indsendelser kan henføres til overgang fra ekstern administrator til egen administration.

Aalborg, den 24. juni 2019

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29499



## HOVED- OG NØGLETAL

## Hovedtal

Beløb i t.DKK	2018	2017	2016	2015	2014
<i>Resultat</i>					
Resultat af primær drift	20.605	101.468	106.530	-24.629	-629
Indeks	-3.276	-16.132	-16.936	3.916	100
Finansielle poster i alt	-4.625	10.525	-463	13.822	1.088
Indeks	-425	967	-43	1.270	100
Årets resultat	12.614	89.521	84.059	-2.864	3.193
Indeks	395	2.804	2.633	-90	100
<i>Balance</i>					
Samlede aktiver	862.489	815.110	789.888	706.327	716.912
Indeks	120	114	110	99	100
Investeringer i materielle anlægsaktiver	55.954	2.678	2.805	2.559	12.590
Indeks	444	21	22	20	100
Egenkapital	214.348	201.734	112.213	208.155	211.019
Indeks	102	96	53	99	100
<i>Pengestrømme</i>					
Nettopengestrømme fra:					
Driften	12.660	-142.668	21.724	-5.224	8.143
Investeringer	-54.166	59.304	-6.255	5.404	-9.215
Finansiering	35.895	77.038	-1.755	-1.147	-1.838
Årets pengestrømme	-5.611	-6.326	13.714	-967	-2.910

**Nøgletal**

	2018	2017	2016	2015	2014
--	------	------	------	------	------

*Rentabilitet*

Egenkapitalens forrentning	6%	57%	52%	-1%	3%
----------------------------	----	-----	-----	-----	----

*Soliditet*

Egenkapitalandel	25%	25%	14%	29%	29%
------------------	-----	-----	-----	-----	-----

*Definitioner af nøgletal*

Egenkapitalens forrentning:	$\frac{\text{Årets resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
-----------------------------	---

Egenkapitalandel:	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
-------------------	---

### Væsentligste aktiviteter

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 12.613.939 mod DKK 89.520.726 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 214.347.930.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Regnskabsåret 2018 har levet op til forventningerne, og det realiserede resultat anses for tilfredsstillende.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat før skat i det kommende år.

### Særlige risici

#### Renterisici

Som følge af selskabets soliditet og finansielle beredskab, vil moderate ændringer i renteniveauet ikke have nogen væsentlig, direkte effekt på indtjeningen. Der foretages derfor ikke afdækning af renterisici.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

### Egne kapitalandele

Egne kapitalandele består af:

	Antal	Nominel værdi DKK	Procent af kapital
Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.18	22.500.000	22.500.000	90%
Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.18		22.500.000	90%

Note		2018 DKK	2017 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>22.710.420</b>	<b>29.031.667</b>
	Administrationsomkostninger	-2.216.599	-1.029.577
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	111.079	73.465.990
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>20.604.900</b>	<b>101.468.080</b>
	Andre driftsomkostninger	0	-51.962
2	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.175.830	10.082.320
3	Andre finansielle indtægter	261.195	4.831.267
4	Andre finansielle omkostninger	-6.062.462	-4.388.459
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-4.625.437</b>	<b>10.525.128</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>15.979.463</b>	<b>111.941.246</b>
	Skat af årets resultat	-3.365.524	-22.420.520
	<b>Årets resultat</b>	<b>12.613.939</b>	<b>89.520.726</b>

5 Resultatdisponering

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	811.500.000	757.400.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	32.179	42.700
<b>6</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>811.532.179</b>	<b>757.442.700</b>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	45.524.827	44.348.997
8	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.785.781	1.690.757
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>49.310.608</b>	<b>46.039.754</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>860.842.787</b>	<b>803.482.454</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	944.766	1.295.115
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	179.778	24.924
	Andre tilgodehavender	136.477	3.234.274
9	Periodeafgrænsningsposter	36.953	211.991
<b>10</b>	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.297.974</b>	<b>4.766.304</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	836.251
	<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>0</b>	<b>836.251</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>348.385</b>	<b>6.025.385</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.646.359</b>	<b>11.627.940</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>862.489.146</b>	<b>815.110.394</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.18	31.12.17
Note		DKK	DKK
11	Selskabskapital	25.000.000	25.000.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	12.482.381	11.306.551
	Overført resultat	176.865.549	165.427.440
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>214.347.930</b>	<b>201.733.991</b>
12	Hensættelser til udskudt skat	90.922.302	90.512.726
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>90.922.302</b>	<b>90.512.726</b>
13	Gæld til realkreditinstitutter	496.053.931	459.921.730
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>496.053.931</b>	<b>459.921.730</b>
13	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.906.213	2.331.017
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	60	66.008
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	662.033
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.887.156	3.779.746
	Gæld til tilknyttede virksomheder	23.439.314	21.808.158
	Deposita	17.601.144	18.955.566
	Selskabsskat	1.394.501	4.675.757
	Anden gæld	12.936.595	10.663.662
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>61.164.983</b>	<b>62.941.947</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>557.218.914</b>	<b>522.863.677</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>862.489.146</b>	<b>815.110.394</b>
14	Eventualforpligtelser		
15	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
16	Nærtstående parter		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	25.000.000	9.340.225	77.873.040
Forslag til resultatdisponering	0	1.966.326	87.554.400
Saldo pr. 31.12.17	25.000.000	11.306.551	165.427.440
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	25.000.000	11.306.551	165.427.440
Forslag til resultatdisponering	0	1.175.830	11.438.109
Saldo pr. 31.12.18	25.000.000	12.482.381	176.865.549

## Pengestrømsopgørelse

Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Årets resultat</b>	<b>12.613.939</b>	<b>89.520.726</b>
17 Reguleringer	7.890.402	-61.413.111
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	1.307.197	-3.945.670
Leverandører af varer og tjenesteydelser	-892.587	1.134.306
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	2.615.776	-163.852.038
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>	<b>23.534.727</b>	<b>-138.555.787</b>
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	255.978	540.621
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-4.978.613	-3.724.611
Betalt selskabsskat	-6.152.282	-927.755
<b>Pengestrømme fra driften</b>	<b>12.659.810</b>	<b>-142.667.532</b>
Køb af materielle anlægsaktiver	-55.953.922	-2.678.010
Salg af materielle anlægsaktiver	1.965.000	800.000
Køb af finansielle anlægsaktiver	-21.759.668	-46.042.717
Salg af finansielle anlægsaktiver	21.582.422	107.224.775
<b>Pengestrømme fra investeringer</b>	<b>-54.166.168</b>	<b>59.304.048</b>
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	39.029.855	343.378.581
Afdrag på/indfrielse af gæld til realkreditinstitutter	-3.134.549	-266.341.076
<b>Pengestrømme fra finansiering</b>	<b>35.895.306</b>	<b>77.037.505</b>
<b>Årets samlede pengestrømme</b>	<b>-5.611.052</b>	<b>-6.325.979</b>
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	6.025.385	12.285.356
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse	-66.008	0
<b>Likvide beholdninger ved årets slutning</b>	<b>348.325</b>	<b>5.959.377</b>
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	348.385	6.025.385
Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter	-60	-66.008
<b>I alt</b>	<b>348.325</b>	<b>5.959.377</b>



	2018	2017
	DKK	DKK

### 1. Medarbejderforhold

Lønninger	1.156.204	763.838
Andre omkostninger til social sikring	12.455	2.461
I alt	1.168.659	766.299

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

### 2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.175.830	9.883.945
Gevinst ved salg af tilknyttede virksomheder	0	198.375
I alt	1.175.830	10.082.320

### 3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	172.656	33.513
Renteindtægter i øvrigt	2.044	0
Øvrige finansielle indtægter	86.495	4.797.754
Øvrige finansielle indtægter	88.539	4.797.754
I alt	261.195	4.831.267

---

	2018	2017
	DKK	DKK

---

**4. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	914.267	896.615
Renteomkostninger i øvrigt	3.774.211	2.797.694
Valutakursreguleringer	17.799	385.916
Øvrige finansielle omkostninger	1.356.185	308.234
I alt	6.062.462	4.388.459

---

**5. Resultatdisponering**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.175.830	1.966.326
Overført resultat	11.438.109	87.554.400
I alt	12.613.939	89.520.726

---

**6. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.18	439.746.409	52.600
Tilgang i året	55.953.922	0
Afgang i året	-540.000	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	-601.933	0
Kostpris pr. 31.12.18	494.558.398	52.600
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	0	-9.901
Afskrivninger i året	0	-10.520
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	0	-20.421
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	317.653.590	0
Dagsværdireguleringer i året	146.079	0
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-1.460.000	0
Overførsler i årets løb til/fra andre poster	601.933	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	316.941.602	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	811.500.000	32.179
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.18	494.558.398	32.179

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav på 4,0% - 5,0% afhængig af ejendomsstype. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene er foretaget med baggrund i eksterne markedsanalyser.

**7. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.18	33.042.446
Kostpris pr. 31.12.18	33.042.446
Opskrivninger pr. 01.01.18	11.306.551
Årets resultat fra kapitalandele	1.175.830
Opskrivninger pr. 31.12.18	12.482.381
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	45.524.827

Navn og hjemsted:	Ejerandel	Egenkapital DKK	Årets resultat DKK	Indregnet værdi DKK
Dattervirksomheder:				
Aliac ApS, Aalborg	100%	35.285.836	8.672.303	37.319.389
ØA91 ApS, Aalborg	100%	8.205.437	-857.724	8.205.437

**8. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt**

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.18	1.472.347
Tilgang i året	2.313.434
Kostpris pr. 31.12.18	3.785.781

---

31.12.18	31.12.17
DKK	DKK

---

**9. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalte forsikringer	0	30.003
Andre periodeafgrænsningsposter	36.953	181.988
I alt	36.953	211.991

---



---

31.12.18	31.12.17
DKK	DKK

---

**10. Tilgodehavender**

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	4.004.191	1.690.757
---	-----------	-----------

---

**11. Selskabskapital**

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi i alt DKK
A-aktier	250	2.500.000
B-aktier	22.250	22.500.000
I alt		25.000.000

---

	31.12.18	31.12.17
	DKK	DKK

## 12. Udskudt skat

Udskudt skat pr. 01.01.18	90.512.726	73.780.636
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	409.576	16.732.090
Udskudt skat pr. 31.12.18	90.922.302	90.512.726

## 13. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	2.906.213	480.555.994	498.960.144	462.252.747
I alt	2.906.213	480.555.994	498.960.144	462.252.747

## 14. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Claesen Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

## 15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 498.960 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 811.500.

**16. Nærtstående parter**

Bestemmende indflydelse Grundlag for indflydelse

Claesen Holding ApS, Aalborg Selskabet er registreret i ejerbogen med mindst 5% af selskabskapitalen.

Der oplyses ikke om transaktioner med nærtstående parter, da alle transaktioner er gennemført på normale markedsvilkår.

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen
Kostpris pr. 01.01.18	0
Rente	17.989
Indbetalt i årets løb	-4.579.782
Udbetalt i årets løb	4.561.793
Kostpris pr. 31.12.18	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	0

Tilgodehavender forrentes efter gældende lovgivning.

	2018 DKK	2017 DKK
<b>17. Reguleringer til pengestrømsopgørelse</b>		
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	10.520	105.525
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-111.079	-73.465.990
Andre driftsomkostninger	0	51.962
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.175.830	-10.082.320
Finansielle indtægter	-261.195	-4.831.267
Finansielle omkostninger	6.062.462	4.388.459
Skat af årets resultat	3.365.524	22.420.520
I alt	7.890.402	-61.413.111

## 18. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse ved benyttelse af lempelsesbestemmelsen i årsregnskabslovens § 78 a.

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 og produktionsomkostninger.

### Lejeindtægter

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

### Produktionsomkostninger

I produktionsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder råvarer og hjælpematerialer, løn og gager samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, som anvendes i produktionsprocessen.



**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder løn og gager til det administrative personale og ledelse samt omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger, tab på debitorer m.v. samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, der anvendes til administrative forhold.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

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

Investeringsjendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder omkostninger ved udlejningsaktivitet og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

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

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i 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.

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

*Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

*Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

**Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**18. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

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

Anskaffelses- og afståelsessummer for egne kapitalandele samt udbytte fra disse indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige 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.

**18. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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.

Kortfristede gældsforpligtelser måles 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 og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed og køb og salg af egne kapitalandele samt finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger og kortfristet gæld til kreditinstitutter.