

Lykkebo A/S

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

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.08.20

Freddy Claesen
Dirigent

| | |
|--|---------|
| Selskabsoplysninger m.v. | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 5 - 7 |
| Ledelsesberetning | 8 - 11 |
| Resultatopgørelse | 12 |
| Balance | 13 - 14 |
| Egenkapitalopgørelse | 15 |
| Pengestrømsopgørelse | 16 |
| Noter | 17 - 30 |

Selskabet

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

ØA91 ApS, Aalborg
Claesen A/S, Aalborg
Aliac ApS, Aalborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. august 2020

Direktionen

Freddy Claesen

Bestyrelsen

Henrietta Haukrogh
Formand

Freddy Claesen

Christian Krogh

Til kapitalejeren i Lykkebo A/S**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Lykkebo A/S for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

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 5. august 2020

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 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-----------|---------|----------|---------|---------|
| <i>Resultat</i> | | | | | |
| Resultat af primær drift | 49.532 | 20.605 | 101.468 | 106.530 | -24.629 |
| Indeks | -201 | -84 | -412 | -433 | 100 |
| Finansielle poster i alt | 12.251 | -4.625 | 10.525 | -463 | 13.822 |
| Indeks | 89 | -33 | 76 | -3 | 100 |
| Årets resultat | 51.852 | 12.614 | 89.521 | 84.059 | -2.864 |
| Indeks | -1.810 | -440 | -3.126 | -2.935 | 100 |
| <i>Balance</i> | | | | | |
| Samlede aktiver | 1.022.967 | 862.489 | 815.110 | 789.888 | 706.327 |
| Indeks | 145 | 122 | 115 | 112 | 100 |
| Investeringer i materielle anlægsaktiver | 750 | 55.954 | 2.678 | 2.805 | 2.559 |
| Indeks | 29 | 2.187 | 105 | 110 | 100 |
| Egenkapital | 358.063 | 214.348 | 201.734 | 112.213 | 208.155 |
| Indeks | 172 | 103 | 97 | 54 | 100 |
| <i>Pengestrømme</i> | | | | | |
| Nettopengestrømme fra: | | | | | |
| Driften | 10.283 | 12.660 | -142.668 | 21.724 | -5.224 |
| Investeringer | -96.817 | -54.166 | 59.304 | -6.255 | 5.404 |
| Finansiering | 87.513 | 35.895 | 77.038 | -1.755 | -1.147 |
| Årets pengestrømme | 979 | -5.611 | -6.326 | 13.714 | -967 |

Nøgletal

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|
| <i>Rentabilitet</i> | | | | | |
| Egenkapitalens forrentning | 18% | 6% | 57% | 52% | -1% |

Soliditet

| | | | | | |
|------------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| Egenkapitalandel | 35% | 25% | 25% | 14% | 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 erhvervsejendomme, centralt beliggende i Aalborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 51.851.731 mod DKK 12.613.939 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 358.063.122

Bruttofortjeneste for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 11.129.916 mod DKK 22.673.012 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Bruttofortjenesten er påvirket af øget vedligeholdelse i regnskabsåret. Ledelsen forventer, at bruttofortjenesten i 2020 vil forbedres.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Regnskabsåret 2019 har levet op til forventningerne, og det realiserede resultat anses for tilfredsstillende.

Der er i 2019 foretaget en kapitalforhøjelse på i alt DKK 95.607.605 heraf forhøjelse af selskabskapital på DKK 1.115.098 og overkurs ved emission på DKK 94.492.507. Kapitalforhøjelsen er sket ved apportindskud af 100% af aktierne i selskabet Claesen A/S.

70% af selskabskapitalen i Lykkebo A/S er i 2019 overdraget til den almennyttige fond Lykkebo Fonden Erf.

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:

| | Nominal værdi DKK | Procent af kapital |
|---|-------------------------|-----------------------|
| Beholdning af egne kapitalandele pr. 01.01.19 | 22.500.000 | 86,2% |
| Årets tilgang | 43.669 | 0,2% |
| Beholdning af egne kapitalandele pr. 31.12.19 | 22.543.669 | 86,4% |

| Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|---|-------------------|-------------------|
| Bruttofortjeneste | 9.941.171 | 22.673.012 |
| Administrationsomkostninger | -4.009.565 | -2.179.191 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 43.600.000 | 111.079 |
| Resultat af primær drift | 49.531.606 | 20.604.900 |
| 2 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 16.696.295 | 1.175.830 |
| 3 Andre finansielle indtægter | 181.908 | 261.195 |
| 4 Andre finansielle omkostninger | -4.626.791 | -6.062.462 |
| Finansielle poster i alt | 12.251.412 | -4.625.437 |
| Resultat før skat | 61.783.018 | 15.979.463 |
| Skat af årets resultat | -9.931.287 | -3.365.524 |
| Årets resultat | 51.851.731 | 12.613.939 |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 16.696.295 | 1.175.830 |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 1.000.000 | 0 |
| Overført resultat | 34.155.436 | 11.438.109 |
| I alt | 51.851.731 | 12.613.939 |

| AKTIVER | | 31.12.19 | 31.12.18 |
|----------------|--|----------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Note | | | |
| | Investeringsejendomme | 855.850.000 | 811.500.000 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 21.731 | 32.179 |
| 5 | Materielle anlægsaktiver i alt | 855.871.731 | 811.532.179 |
| 6 | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 157.828.727 | 45.524.827 |
| 7 | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 3.654.906 | 3.785.781 |
| | Finansielle anlægsaktiver i alt | 161.483.633 | 49.310.608 |
| | Anlægsaktiver i alt | 1.017.355.364 | 860.842.787 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 1.129.480 | 944.766 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0 | 179.778 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 343.748 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 1.269.316 | 136.477 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 2.247 | 36.953 |
| 8 | Tilgodehavender i alt | 2.744.791 | 1.297.974 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 1.525.700 | 0 |
| | Værdipapirer og kapitalandele i alt | 1.525.700 | 0 |
| | Likvide beholdninger | 1.341.515 | 348.385 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 5.612.006 | 1.646.359 |
| | Aktiver i alt | 1.022.967.370 | 862.489.146 |

| PASSIVER | | 31.12.19 | 31.12.18 |
|--|--|----------------------|--------------------|
| Note | | DKK | DKK |
| 9 | Selskabskapital | 26.115.098 | 25.000.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | 29.178.676 | 12.482.381 |
| | Overført resultat | 301.769.348 | 176.865.549 |
| | Forslag til udbytte for regnskabsåret | 1.000.000 | 0 |
| Egenkapital i alt | | 358.063.122 | 214.347.930 |
| 10 | Hensættelser til udskudt skat | 101.109.350 | 90.922.302 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 101.109.350 | 90.922.302 |
| 11 | Gæld til realkreditinstitutter | 492.096.167 | 496.053.931 |
| 11 | Anden gæld | 66.500 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 492.162.667 | 496.053.931 |
| 11 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 3.653.000 | 2.906.213 |
| | Gæld til øvrige kreditinstitutter | 13.907 | 60 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 4.063.762 | 2.887.156 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 42.597.996 | 23.439.314 |
| | Deposita | 13.612.404 | 17.601.144 |
| | Selskabsskat | 0 | 1.394.501 |
| | Anden gæld | 7.691.162 | 12.936.595 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 71.632.231 | 61.164.983 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 563.794.898 | 557.218.914 |
| Passiver i alt | | 1.022.967.370 | 862.489.146 |
| 12 | Eventualforpligtelser | | |
| 13 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| Beløb i DKK | Selskabs- kapital | Overkurs ved emission | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode | Overført regnskabsåre resultat | Forslag til udbytte for regnskabsåre t | Egenkapital i alt |
|---|----------------------|--------------------------|--|-----------------------------------|---|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18 | | | | | | |
| Saldo pr. 01.01.18 | 25.000.000 | 0 | 11.306.551 | 165.427.440 | 0 | 201.733.991 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 0 | 1.175.830 | 11.438.109 | 0 | 12.613.939 |
| Saldo pr. 31.12.18 | 25.000.000 | 0 | 12.482.381 | 176.865.549 | 0 | 214.347.930 |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19 | | | | | | |
| Saldo pr. 01.01.19 | 25.000.000 | 0 | 12.482.381 | 176.865.549 | 0 | 214.347.930 |
| Kapitalforhøjelse | 1.115.098 | 94.492.507 | 0 | 0 | 0 | 95.607.605 |
| Køb af egne kapitalandele | 0 | 0 | 0 | -3.744.144 | 0 | -3.744.144 |
| Overførsler til/fra andre reserver | 0 | -94.492.507 | 0 | 94.492.507 | 0 | 0 |
| Forslag til resultatdisponering | 0 | 0 | 16.696.295 | 34.155.436 | 1.000.000 | 51.851.731 |
| Saldo pr. 31.12.19 | 26.115.098 | 0 | 29.178.676 | 301.769.348 | 1.000.000 | 358.063.122 |

Pengestrømsopgørelse

| Note | 2019 DKK | 2018 DKK |
|--|--------------------|--------------------|
| Årets resultat | 51.851.731 | 12.613.939 |
| 14 Reguleringer | -45.909.677 | 7.890.402 |
| Forskydning i driftskapital | | |
| Tilgodehavender | -972.194 | 1.307.197 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 1.176.606 | -892.587 |
| Andre driftsafledte gældsforpligtelser | 9.854.125 | 2.615.776 |
| Pengestrømme fra drift før finansielle poster | 16.000.591 | 23.534.727 |
| Modtagne renteindtægter og lignende indtægter | 181.908 | 255.978 |
| Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger | -4.416.985 | -4.978.613 |
| Betalt selskabsskat | -1.482.487 | -6.152.282 |
| Pengestrømme fra driften | 10.283.027 | 12.659.810 |
| Køb af materielle anlægsaktiver | -750.000 | -55.953.922 |
| Salg af materielle anlægsaktiver | 0 | 1.965.000 |
| Køb af finansielle anlægsaktiver | -115.746.492 | -21.759.668 |
| Salg af finansielle anlægsaktiver | 19.679.661 | 21.582.422 |
| Pengestrømme fra investeringer | -96.816.831 | -54.166.168 |
| Køb af egne kapitalandele | -3.744.144 | 0 |
| Kapitaltilførsel | 94.492.507 | 0 |
| Optagelse af gæld til realkreditinstitutter | 20.651.000 | 39.029.855 |
| Afdrag på/indfrielse af gæld til realkreditinstitutter | -23.886.276 | -3.134.549 |
| Pengestrømme fra finansiering | 87.513.087 | 35.895.306 |
| Årets samlede pengestrømme | 979.283 | -5.611.052 |
| Likvide beholdninger ved årets begyndelse | 348.385 | 6.025.385 |
| Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter ved årets begyndelse | -60 | -66.008 |
| Likvide beholdninger ved årets slutning | 1.327.608 | 348.325 |
| Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således: | | |
| Likvide beholdninger | 1.341.515 | 348.385 |
| Kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter | -13.907 | -60 |
| I alt | 1.327.608 | 348.325 |

| | 2019 | 2018 |
|--|------|------|
| | DKK | DKK |

1. Medarbejderforhold

| | | |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Lønninger | 2.852.768 | 1.156.204 |
| Andre omkostninger til social sikring | 16.833 | 12.455 |
| I alt | 2.869.601 | 1.168.659 |

| | | |
|--|---|---|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 5 | 1 |
|--|---|---|

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | | |
|---|------------|-----------|
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 16.696.295 | 1.175.830 |
|---|------------|-----------|

3. Finansielle indtægter

| | | |
|----------------------------------|---------|---------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 167.969 | 172.656 |
| Renteindtægter i øvrigt | 0 | 2.044 |
| Øvrige finansielle indtægter | 13.939 | 86.495 |
| Øvrige finansielle indtægter | 13.939 | 88.539 |
| I alt | 181.908 | 261.195 |

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------------|-----------|-----------|
| | DKK | DKK |
| 4. Finansielle omkostninger | | |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 608.410 | 914.267 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 3.775.546 | 4.046.157 |
| Valutakursreguleringer | 0 | 17.799 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 242.835 | 1.084.239 |
| I alt | 4.626.791 | 6.062.462 |

5. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK | Investerings- ejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--|----------------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.19 | 494.558.398 | 52.600 |
| Tilgang i året | 750.000 | 0 |
| Kostpris pr. 31.12.19 | 495.308.398 | 52.600 |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.19 | 0 | -20.421 |
| Afskrivninger i året | 0 | -10.448 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19 | 0 | -30.869 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19 | 316.941.602 | 0 |
| Dagsværdireguleringer i året | 43.600.000 | 0 |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19 | 360.541.602 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 | 855.850.000 | 21.731 |
| Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.19 | 495.308.398 | 21.731 |

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 ejendomstype. 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.

6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| Beløb i DKK | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder |
|------------------------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.19 | 33.042.246 |
| Tilgang i året | 95.607.805 |
| Kostpris pr. 31.12.19 | 128.650.051 |
| Opskrivninger pr. 01.01.19 | 12.482.381 |
| Årets resultat fra kapitalandele | 16.696.295 |
| Opskrivninger pr. 31.12.19 | 29.178.676 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19 | 157.828.727 |

| Navn og hjemsted: | Ejerandel | Egenkapital DKK | Årets resultat DKK | Indregnet værdi DKK |
|----------------------|-----------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Dattervirksomheder: | | | | |
| ØA91 ApS, Aalborg | 100% | 16.752.273 | 8.546.836 | 16.752.273 |
| Claesen A/S, Aalborg | 100% | 101.239.505 | 5.631.900 | 101.239.505 |
| Aliac ApS, Aalborg | 100% | 39.836.948 | 2.517.559 | 39.836.948 |

7. Finansielle anlægsaktiver i øvrigt

| Beløb i DKK | Tilgodehaven- der hos tilknyt- tede virksom- heder |
|-----------------------|---|
| Kostpris pr. 01.01.19 | 3.785.781 |
| Afgang i året | -130.875 |
| Kostpris pr. 31.12.19 | 3.654.906 |

| | | |
|--|----------|----------|
| | 31.12.19 | 31.12.18 |
| | DKK | DKK |

8. Tilgodehavender

| | | |
|---|---|-----------|
| Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb | 0 | 4.004.191 |
|---|---|-----------|

9. Selskabskapital

Selskabskapitalen består af:

| | Antal | Pålydende værdi i alt DKK |
|----------|------------|---------------------------------|
| A-aktier | 3.615.098 | 3.615.098 |
| B-aktier | 22.250.000 | 22.500.000 |
| I alt | | 26.115.098 |

| | 31.12.19 DKK | 31.12.18 DKK |
|---|-----------------|-----------------|
| 10. Udskudt skat | | |
| Udskudt skat pr. 01.01.19 | 90.922.302 | 90.512.726 |
| Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen | 10.187.048 | 409.576 |
| Udskudt skat pr. 31.12.19 | 101.109.350 | 90.922.302 |

11. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31.12.19 | Gæld i alt 31.12.18 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.653.000 | 474.818.000 | 495.749.167 | 498.960.144 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 66.500 | 0 |
| I alt | 3.653.000 | 474.818.000 | 495.815.667 | 498.960.144 |

12. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

Selskabet er part i enkelte retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 495.816 er der givet pant i investerings-
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 855.850.

| | 2019 | 2018 |
|--|------|------|
| | DKK | DKK |

14. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

| | | |
|--|-------------|------------|
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 10.448 | 10.520 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -43.600.000 | -111.079 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | -16.696.295 | -1.175.830 |
| Finansielle indtægter | -181.908 | -261.195 |
| Finansielle omkostninger | 4.626.791 | 6.062.462 |
| Skat af årets resultat | 9.931.287 | 3.365.524 |
| I alt | -45.909.677 | 7.890.402 |

15. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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.

15. 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 |

Investerings ejendomme 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**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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

15. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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

15. 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 nettosalgpris 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.

15. 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

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.

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 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.

15. 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**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.