

*Aalborg Investeringsaktieselskab
Hasserisvej 103
9000 Aalborg*

CVR-nr: 87 14 74 28

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021*

(44. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsespåtegning | 4 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | Aalborg Investeringsaktieselskab Hasserisvej 103 9000 Aalborg |
| | CVR-nr.: 87 14 74 28 Stiftet: 2. august 1979 Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Brian Dahlgård Wiborg, formand Gert Michael Wiborg Janne Birgitta Julin |
| Direktion | Gert Michael Wiborg |
| Pengeinstitut | Jutlander Bank A/S Tankedraget 5 9000Aalborg |
| Revisor | Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg |
| Ejerforhold | Wiborg Holding ApS, Hasserisvej 103, 9000 Aalborg |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Aalborg Investeringsaktieselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den / 2022

Direktion

Gert Michael Wiborg

Bestyrelse

Brian Dahlgård Wiborg
Formand

Gert Michael Wiborg

Janne Birgitta Julin

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Aalborg Investeringsaktieselskab

Vi har opstillet årsregnskabet for Aalborg Investeringsaktieselskab for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den / 2022

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 37135119

Lars Olsen
Registreret revisor
mne17138

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og drift af udlejningsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets indtjening i 2021 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Aalborg Investeringsaktieselskab for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til vedligeholdelse af ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| BRUTTORESULTAT | 593.973 | 455.645 |
| Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 593.973 | 455.645 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -4.985 | -46.000 |
| DRIFTSRESULTAT | 588.988 | 409.645 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 162.014 | 30.766 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -145 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | -187.386 | -217.854 |
| RESULTAT FØR SKAT | 563.471 | 222.557 |
| Skat af årets resultat | -119.588 | -15.750 |
| ÅRETS RESULTAT | 443.883 | 206.807 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 443.883 | 206.807 |
| DISPONERET I ALT | 443.883 | 206.807 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| 1 Investeringsejendomme | 14.820.000 | 14.800.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 14.820.000 | 14.800.000 |
| ANLÆGSAKTIVER | 14.820.000 | 14.800.000 |
| | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 2.002.232 | 1.589.068 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 2.906 |
| Periodeafgrænsningsposter | 13.468 | 0 |
| Tilgodehavender | 2.015.700 | 1.591.974 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 2.015.700 | 1.591.974 |
| | | |
| AKTIVER | 16.835.700 | 16.391.974 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat..... | 2.361.304 | 1.917.421 |
| EGENKAPITAL..... | 2.861.304 | 2.417.421 |
| Hensættelse til udskudt skat | 2.835.206 | 2.836.612 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 2.835.206 | 2.836.612 |
| Prioritetsgæld..... | 10.145.822 | 10.297.339 |
| Deposita | 205.195 | 183.539 |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | 10.351.017 | 10.480.878 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 99.562 | 40.347 |
| Kreditinstitutter..... | 439.587 | 487.915 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 12.145 | 0 |
| Selskabsskat..... | 120.994 | 48.850 |
| Anden gæld..... | 115.885 | 79.951 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 788.173 | 657.063 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 11.139.190 | 11.137.941 |
| PASSIVER | 16.835.700 | 16.391.974 |

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

| | Investeringsejendomme |
|---|-----------------------|
| 1 Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris, primo | 1.887.715 |
| Tilgang i årets løb | 24.985 |
| | <hr/> |
| Kostpris 31. december 2021 | 1.912.700 |
| | <hr/> |
| Opskrivninger, primo..... | 12.958.285 |
| | <hr/> |
| Opskrivninger 31. december 2021..... | 12.958.285 |
| | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger, primo | -46.000 |
| Årets af-/nedskrivninger | -4.985 |
| | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2021 | -50.985 |
| | <hr/> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 14.820.000 |
| | <hr/> <hr/> |

Dagsværdi 31. december 2021, boliglejemål kr. 14.820.000

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål kr. -4.985

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom i Nørresundby. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 4,37%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

NOTER

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| 2 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | 10.337.686 | 10.245.384 | 99.562 | 9.913.695 |
| Deposita | 183.538 | 205.195 | 0 | 0 |
| | <u>10.521.224</u> | <u>10.450.579</u> | <u>99.562</u> | <u>9.913.695</u> |

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, hvortil der henvises.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementet med Jutlander Bank A/S er der stillet følgende sikkerheder:

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 500.000, der giver pant i selskabets investeringsejendom. Den samlede værdi af investeringsejendomme udgør 14.820.000 kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Selskabet har givet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør kr. 10.245.384 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 14.820.000.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Gert Michael Wiborg

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-160396533558

IP: 193.104.xxx.xxx

2022-05-18 08:44:01 UTC

NEM ID 

Gert Michael Wiborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-160396533558

IP: 193.104.xxx.xxx

2022-05-18 08:44:01 UTC

NEM ID 

Brian Dahlgård Wiborg

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-809918205728

IP: 192.38.xxx.xxx

2022-05-19 12:20:53 UTC

NEM ID 

Janne Birgitta Julin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-844152523303

IP: 212.10.xxx.xxx

2022-05-20 15:59:59 UTC

NEM ID 

Lars Olsen

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-605818173477

IP: 78.156.xxx.xxx

2022-05-22 20:33:37 UTC

NEM ID 

Gert Michael Wiborg

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-160396533558

IP: 193.104.xxx.xxx

2022-05-23 06:46:11 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4QKTW-HLBUM-1KA4N-8HZ6H-7LMSH-GQWVX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>