

# Ejendomsselskabet Aalborg ApS

c/o ProDomus, Boulevarden 11, 1. tv., 9000 Aalborg

CVR-nr. 28 84 24 06

**Årsrapport**

**2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juli 2025.

---

Stephen Ulf Berg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Ejendomsselskabet Aalborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. juli 2025

### **Direktion**

Stephen Ulf Berg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Aalborg ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Selskabets søsterselskab overholder ikke de aftalte finansieringsvilkår med søsterselskabets pengeinstitut. Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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 revisionshandlingerne 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 revisionshandlingerne, 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 transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Planlægger og udfører vi revisionen af årsregnskabet for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de konsoliderede finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne som grundlag for at udforme en konklusion om årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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 15. juli 2025

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor  
mne33705

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Aalborg ApS c/o ProDomus Boulevarden 11, 1. tv. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 28 84 24 06 Stiftet: 13. juni 2005 Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024
<b>Direktion</b>	Stephen Ulf Berg
<b>Revision</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Modervirksomhed</b>	SInvest A/S

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Aalborgs vigtigste aktiviteter består i drift og udlejning af boligudlejningsejendomme, samt afkastgenerende udviklings- og moderniseringsarbejder. Selskabets investeringsejendomme er erhvervet, med udgangspunkt i en veldefineret og tålmodig, køb og hold strategi. Således er beliggenhed, kvalitet og sikkerhed for udlejning, en fundamental del af selskabets virke.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi og værdireguleringer i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventede lejeindtægter, omkostninger og et fastsat afkastkrav.

### Usikkerhed vedrørende going concern

Selskabets finansiering er baseret på realkreditlån. Selskabets finansiering er afdragsfri i 2025, og ledelsen vurderer at indtjeningen fra investeringsejendommene kan dække de løbende forpligtelser i takt med at de forfalder.

Selskabet har i årene frem til 2023 lånt 17 mio. kr. i søsterselskabet BERG Leasing. I 2025 er der påbegyndt afvikling af dette lån. Søsterselskabet BERG Leasing har indgået en finansieringsaftale med BERG Leasing's bankforbindelse, hvor de aftalte grænser for belåningsgrader pt. ikke overholdes. Finansieringsaftalen i BERG Leasing er ikke opsagt og der er et fint samarbejde med pengeinstituttet.

Hvis finansieringsaftalen i BERG Leasing - mod forventning - opsiges kan det medføre at udlånet på 17 mio. kr. kræves indfriet og dermed en risiko vedrørende fortsat drift i Ejendomsselskabet Aalborg ApS.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat anses af ledelsen som forventet.

### Den forventede udvikling

Det er ledelsens forventning at selskabet i det kommende regnskabsår, fortsat vil kunne opnå et tilfredsstillende resultat.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.664.708</b>	<b>5.211</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-31.268	-27.312
3 Personaleomkostninger	-250.092	-244
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.383.348</b>	<b>-22.345</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	893	7
Andre finansielle indtægter	39.577	44
4 Øvrige finansielle omkostninger	-8.307.483	-7.211
<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.883.665</b>	<b>-29.505</b>
Skat af årets resultat	1.074.406	6.491
<b>Årets resultat</b>	<b>-3.809.259</b>	<b>-23.014</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-3.809.259	-23.014
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-3.809.259</b>	<b>-23.014</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>	2024	2023
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	290.283.833	290.315
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>290.283.833</u>	<u>290.315</u>
6 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.500.000	1.500
7 Andre tilgodehavender	1.440.000	1.920
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.940.000</u>	<u>3.420</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>293.223.833</u></b>	<b><u>293.735</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	41
Andre tilgodehavender	418.792	676
Tilgodehavender i alt	<u>418.792</u>	<u>717</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>418.792</u></b>	<b><u>717</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>293.642.625</u></b>	<b><u>294.452</u></b>

## Balance 31. december

Passiver	2024	2023
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	5.000.000	5.000
Overført resultat	76.438.087	80.247
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>81.438.087</b>	<b>85.247</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	27.395.303	28.337
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>27.395.303</b>	<b>28.337</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	151.014.946	150.258
9 Deposita	3.403.421	3.064
Langfristede gældsforpligtelser i alt	154.418.367	153.322
Kortfristet del af langfristet gæld	0	4.139
Gæld til pengeinstitutter	271.963	23
Leverandører af varer og tjenesteydelser	628.031	247
Gæld til tilknyttede virksomheder	21.847.473	20.692
Anden gæld	7.643.401	2.445
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	30.390.868	27.546
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>184.809.235</b>	<b>180.868</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>293.642.625</b>	<b>294.452</b>
<p>1 Usikkerhed om going concern</p> <p>2 Usikkerhed ved indregning eller måling</p> <p>10 Oplysninger om dagsværdi</p> <p>11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</p> <p>12 Eventualposter</p>		

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets finansiering er baseret på realkreditlån. Selskabets finansiering er afdragsfri i 2025, og ledelsen vurderer at indtjeningen fra investeringsejendommene kan dække de løbende forpligtelser i takt med at de forfalder.

Selskabet har i årene frem til 2023 lånt 17 mio. kr. i søsterselskabet BERG Leasing. I 2025 er der påbegyndt afvikling af dette lån. Søsterselskabet BERG Leasing har indgået en finansieringsaftale med BERG Leasing's bankforbindelse, hvor de aftalte grænser for belåningsgrader pt. ikke overholdes. Finansieringsaftalen i BERG Leasing er ikke opsagt og der er et fint samarbejde med pengeinstituttet.

Hvis finansieringsaftalen i BERG Leasing - mod forventning - opsiges kan det medføre at udlånet på 17 mio. kr. kræves indfriet og dermed en risiko vedrørende fortsat drift i Ejendomsselskabet Aalborg ApS.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi og værdireguleringer i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventede lejeindtægter, omkostninger og et fastsat afkastkrav.

	2024 kr.	2023 t.kr.
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	238.812	239
Pensioner	6.000	0
Andre omkostninger til social sikring	5.280	5
	<b>250.092</b>	<b>244</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	790.446	587
Andre finansielle omkostninger	7.517.037	6.624
	<b>8.307.483</b>	<b>7.211</b>

## Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 t.kr.
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2024	168.809.257	165.003
Tilgang i årets løb	0	3.806
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>168.809.257</b>	<b>168.809</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	121.505.844	148.818
Årets regulering til dagsværdi	-31.268	-27.312
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>121.474.576</b>	<b>121.506</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>290.283.833</b>	<b>290.315</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 18 boligejendomme beliggende i Aalborg. Alle ejendommene har central placering.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Det samlede driftbudget for ejendomsporteføljen er 10.322 t.kr.. I afkastberegningen er der tillagt deposita.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024	31/12 2023
Afkastkrav, bolig, Aalborg (%)	3,6 %	4,0 %

## Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 t.kr.
<b>6. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2024	1.500.000	1.500
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.500</b>
<b>7. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. januar 2024	1.920.000	2.240
Afgang i årets løb	-480.000	-320
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>1.440.000</b>	<b>1.920</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>1.440.000</b>	<b>1.920</b>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	151.014.946	154.397
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-4.139
	<b>151.014.946</b>	<b>150.258</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	139.144.643	133.521

## Noter

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 t.kr.
<b>9. Deposita</b>		
Deposita i alt	3.403.421	3.064
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<b><u>3.403.421</u></b>	<b><u>3.064</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>10. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2024		<u>290.283.833</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-31.268</u>
<b>11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 152.426 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 290.284 t.kr.		

## Noter

---

### 12. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Sinvest A/S, CVR-nr. 25 36 04 78, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Aalborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger relateret til investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom 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 investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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 og for betalte acon-toskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Aalborg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.