



Tlf.: 96 20 76 00  
frederikshavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rimmens Alle 89  
DK-9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 20 22 26 70

**MAIGÅRDSCENTRET K/S**  
**PARALLELVEJ 11, 9900 FREDERIKSHAVN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 26. juni 2023

---

Jens Jørgen Calundan

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Maigårdscentret K/S Parallelvej 11 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 14 26 99 91 Stiftet: 20. februar 1990 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Brian Juul Severinsen Jens Jørgen Calundan
<b>Komplementar</b>	ApS SPKR nr. 2564
<b>Kommanditister</b>	Jens Jørgen Calundan Brian Juul Severinsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Algade 41 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Maigårdscentret K/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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Bestyrelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 26. juni 2023

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Brian Juul Severinsen

\_\_\_\_\_  
Jens Jørgen Calundan

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til ejerne af Maigårdscentret K/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Maigårdscentret K/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Frederikshavn, den 26. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Tommy Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24638

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat og selskabs økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>997.280</b>	<b>979.575</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendom.....	111.000	75.500
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.108.280</b>	<b>1.055.075</b>
Finansielle indtægter.....	6.564	1.541
Finansielle omkostninger.....	-39.105	-33.736
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.075.739</b>	<b>1.022.880</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	1.075.739	1.022.880
<b>I ALT</b> .....	<b>1.075.739</b>	<b>1.022.880</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendom.....		14.972.900	14.861.900
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>1</b>	<b>14.972.900</b>	<b>14.861.900</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.972.900</b>	<b>14.861.900</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		19.343	33.750
Andre tilgodehavender.....		158.105	151.541
Periodeafgrænsningsposter.....		12.500	12.844
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>189.948</b>	<b>198.135</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>656.703</b>	<b>336.799</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>846.651</b>	<b>534.934</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.819.551</b>	<b>15.396.834</b>
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital.....		1.545.588	1.545.588
Overført overskud.....		11.358.141	10.282.402
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>12.903.729</b>	<b>11.827.990</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		1.291.974	1.943.104
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2</b>	<b>1.291.974</b>	<b>1.943.104</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		657.413	654.987
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		86.533	66.229
Anden gæld.....		872.703	901.825
Periodeafgrænsningsposter.....		7.199	2.699
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.623.848</b>	<b>1.625.740</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.915.822</b>	<b>3.568.844</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.819.551</b>	<b>15.396.834</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....</b>	<b>3</b>		
<b>Medarbejderforhold.....</b>	<b>4</b>		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	1.545.588	10.282.402	11.827.990
Forslag til resultatdisponering.....		1.075.739	1.075.739
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>1.545.588</b>	<b>11.358.141</b>	<b>12.903.729</b>

## NOTER

					Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>					<b>1</b>
				Investerings- ejendom	
Kostpris 1. januar 2022.....				9.037.338	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>				<b>9.037.338</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....				5.824.562	
Årets værdireguleringer.....				111.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>				<b>5.935.562</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>				<b>14.972.900</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:					
				Investerings- ejendom	
Dagsværdi 31. december 2022.....				14.972.900	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....				111.000	
<p>Ejendommen er beliggende i Frederikshavn. Ejendommen er en retailejendom. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.</p> <p>Det gennemsnitlige driftsafkast for næste år bygger på forventet leje pr. lejemål, reduceret med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen og ejendommens beliggenhed mv.</p>					
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>2</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til kreditinstitutter.....	1.949.387	657.413	0	2.598.091	
	<b>1.949.387</b>	<b>657.413</b>	<b>0</b>	<b>2.598.091</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>3</b>
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.949 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 14.973 tkr.</p> <p>Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 20.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet på 20.000 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld på 0 tkr.</p>					

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Medarbejderforhold</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	4

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Maigårdscentret K/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendommen indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Der afsættes ikke skat og udskudt skat i balancen, da selskabet ikke er selvstændigt skattepligtig.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.