

EJENDOMSELSKABET MIDDELFARTVEJ 2, 9220 AALBORG Ø A/S

KØBKESVEJ 53, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. december 2019

Claus L. Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2018 - 30. september 2019	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø A/S
	Købkesvej 53
	9000 Aalborg
	CVR-nr.: 19 54 06 93
	Stiftet: 3. september 1996
Bestyrelse	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. oktober 2018 - 30. september 2019
	Kjeld Preben Pedersen
	Claus Lundsgaard Larsen
	Flemming Mortensen
Direktion	Claus Lundsgaard Larsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Visionsvej 51
	9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank
	Prinsensgade 11
	9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Ejendomsselskabet Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. december 2019

Direktion:

Claus Lundsgaard Larsen

Bestyrelse:

Kjeld Preben Pedersen

Claus Lundsgaard Larsen

Flemming Mortensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø A/S for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtet 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.

Aalborg, den 4. december 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.296.567	2.281.098
Værdiregulering af investeringsejendom.....		0	-462.400
DRIFTSRESULTAT		2.296.567	1.818.698
Andre finansielle indtægter.....		4.728	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-838.309	-1.486.942
RESULTAT FØR SKAT		1.462.986	331.756
Skat af årets resultat.....	2	-321.857	-72.986
ÅRETS RESULTAT		1.141.129	258.770
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.141.129	258.770
I ALT		1.141.129	258.770

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme.....		34.000.000	34.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	34.000.000	34.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		34.000.000	34.000.000
Periodeafgrænsningsposter.....		10.929	10.717
Tilgodehavender.....		10.929	10.717
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.929	10.717
AKTIVER.....		34.010.929	34.010.717
 PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		10.816.272	9.513.494
EGENKAPITAL.....	4	11.316.272	10.013.494
Hensættelse til udskudt skat.....		2.476.591	2.109.140
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.476.591	2.109.140
Gæld til realkreditinstitutter.....		13.549.147	14.195.547
Huslejedepositum.....		1.262.179	1.252.385
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	14.811.326	15.447.932
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	935.958	1.210.460
Gæld til pengeinstitutter (maks. 3.900 tkr.).....		3.507.593	4.101.604
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		45.000	35.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		760.417	731.171
Anden gæld.....		157.772	361.916
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.406.740	6.440.151
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		20.218.066	21.888.083
PASSIVER.....		34.010.929	34.010.717
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2018/19 kr.	2017/18 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	29.246	28.123	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	809.063	1.458.819	
	838.309	1.486.942	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	321.857	72.986	
	321.857	72.986	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2018.....		38.936.496	
Kostpris 30. september 2019.....		38.936.496	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2018.....		-4.936.496	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2019.....		-4.936.496	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019.....		34.000.000	
<i>Dagsværdi for investeringsejendomme</i>			
Investeringsejendommen er beliggende i Aalborg Øst og består af produktionslokaler. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et fastsat afkastkrav.			
Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalår er vurderet i niveauet 2,4 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 7,0-7,5 % under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og anvendelsesmulighed.			
Egenkapital			4
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018.....	500.000	9.513.494	10.013.494
Andre reguleringer.....		161.649	161.649
Forslag til resultatdisponering.....		1.141.129	1.141.129
Egenkapital 30. september 2019.....	500.000	10.816.272	11.316.272

NOTER

Note

Langfristede gældsforpligtelser

5

	30/9 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	14.485.105	935.958	9.813.809	15.406.007	1.210.460
Huslejedepositum.....	1.262.179	0	0	1.252.385	0
	15.747.284	935.958	9.813.809	16.658.392	1.210.460

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 13.549 tkr., er der afgivet pant i ejendommen, Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2019 udgør 34.000 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 3.508 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 15.000 tkr. i ejendommen, Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2019 udgør 34.000 tkr.

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2017/18: 1)

Direktøren er ulønnet, og den eneste ansatte i selskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø A/S for 2018/19 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

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendommen mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.