

EJD.SELSKABET MIDDELFARTVEJ 2, 9220 AALBORG Ø A/S

KØBKESVEJ 53, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. december 2017

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 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejd.selskabet Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø A/S Købkesvej 53 9000 Aalborg
	Telefon: 98776011 Telefax: 98136022
	CVR-nr.: 19 54 06 93 Stiftet: 3. september 1996 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Bestyrelse	Lars Chr. Ditlef Martens, Formand Kjeld 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 2016 - 30. september 2017 for Ejd.selskabet 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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 24. november 2017

Direktion:

Claus Lundsgaard Larsen

Bestyrelse:

Lars Chr. Ditlef Martens
Formand

Kjeld Pedersen

Claus Lundsgaard Larsen

Flemming Mortensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ejd.selskabet Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejd.selskabet Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø A/S for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 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 24. november 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor

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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.379.674	2.455.986
Værdiregulering af investeringsejendom.....		0	-1.731.660
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		0	42.221
DRIFTSRESULTAT		2.379.674	766.547
Andre finansielle indtægter.....		148.920	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.528.678	-1.591.609
RESULTAT FØR SKAT		999.916	-825.062
Skat af årets resultat.....	2	-219.982	181.514
ÅRETS RESULTAT		779.934	-643.548
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		779.934	-643.548
I ALT		779.934	-643.548

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		34.500.000	34.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	34.500.000	34.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		34.500.000	34.500.000
Periodeafgrænsningsposter.....		10.555	0
Tilgodehavender.....		10.555	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.555	0
AKTIVER.....		34.510.555	34.500.000
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		8.590.673	7.129.371
EGENKAPITAL.....	4	9.090.673	7.629.371
Hensættelse til udskudt skat.....		1.848.858	1.436.695
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.848.858	1.436.695
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.410.393	16.757.065
Huslejedepositum.....		1.232.796	1.351.674
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	16.643.189	18.108.739
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.203.959	1.036.606
Gæld til pengeinstitutter (maks 4.500tkr.).....		3.773.139	3.359.308
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.000	45.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		703.048	676.007
Anden gæld.....		1.212.689	2.208.274
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.927.835	7.325.195
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		23.571.024	25.433.934
PASSIVER.....		34.510.555	34.500.000
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	27.041	25.999	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.501.637	1.565.610	
	1.528.678	1.591.609	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	219.982	-181.514	
	219.982	-181.514	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2016.....		38.974.096	
Kostpris 30. september 2017.....		38.974.096	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2016.....		-4.474.096	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2017.....		-4.474.096	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....		34.500.000	
<i>Dagsværdi for investeringsejendomme</i>			
<p>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.</p> <p>Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalår er vurderet i niveauet 2,3 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 6,75 % under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype.</p>			
Egenkapital			4
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016.....	500.000	7.129.371	7.629.371
Andre reguleringer.....		681.368	681.368
Forslag til årets resultatdisponering.....		779.934	779.934
Egenkapital 30. september 2017.....	500.000	8.590.673	9.090.673

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/10 2016	30/9 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	17.793.671	16.614.352	1.203.959	10.577.915	
Huslejedepositum.....	1.351.674	1.232.796	0	1.232.796	
	19.145.345	17.847.148	1.203.959	11.810.711	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 16.614 tkr., er der afgivet pant i ejendommen, Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30 september 2017 udgør 34.500 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 3.773 tkr., samt renteswap, 1.059 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 15.000 tkr. i ejendommen, Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 30 september 2017 udgør 34.500 tkr.					
 Medarbejderforhold					7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejd.selskabet Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø A/S for 2016/17 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en reduktion af årets resultat før skat med 176 tkr. og efter skat med 137 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. oktober 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. oktober 2016 er uændret. Pr. 30. september 2017 er gælden ændret med 137 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter

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

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**

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.

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.