



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

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

**KØBKESVEJ 53, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2015 - 30. SEPTEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. november 2016

---

Claus Larsen

**CVR-NR. 19 54 06 93**

## 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. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejd.selskabet Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø A/S Købkesvej 53 9000 Aalborg
	Telefon: 98776011 Telefax: 98136022 Hjemmeside: <a href="http://www.soerwi.dk">www.soerwi.dk</a> E-mail: <a href="mailto:soerwi@soerwi.dk">soerwi@soerwi.dk</a>
	CVR-nr.: 19 54 06 93 Stiftet: 3. september 1996 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. oktober 2015 - 30. september 2016
<b>Bestyrelse</b>	Lars Chr. Ditlef Martens, Formand Kjeld Pedersen Claus Lundgaard Larsen Flemming Mortensen
<b>Direktion</b>	Claus Lundgaard Larsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Prinsensgade 11 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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 23. november 2016

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Claus Lundgaard 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 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 23. november 2016

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	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.455.986</b>	<b>2.461.590</b>
Værdiregulering af investeringsejendom.....		-1.731.660	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		42.221	7.012
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>766.547</b>	<b>2.468.602</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	0	27.663
Andre finansielle omkostninger.....	2	-1.591.609	-1.633.160
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-825.062</b>	<b>863.105</b>
Skat af årets resultat.....	3	181.514	-189.883
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-643.548</b>	<b>673.222</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-643.548	673.222
<b>I ALT</b> .....		<b>-643.548</b>	<b>673.222</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		34.500.000	36.231.660
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>34.500.000</b>	<b>36.231.660</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>34.500.000</b>	<b>36.231.660</b>
Andre tilgodehavender.....		0	49.956
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>0</b>	<b>49.956</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>49.956</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>34.500.000</b>	<b>36.281.616</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		7.129.371	7.250.655
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>7.629.371</b>	<b>7.750.655</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.436.695	1.470.904
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.436.695</b>	<b>1.470.904</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		16.757.065	17.835.744
Anden gæld.....		1.351.674	1.343.568
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>18.108.739</b>	<b>19.179.312</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	1.036.606	521.534
Gæld til pengeinstitutter.....		3.359.308	3.904.929
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		45.000	35.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		676.007	650.008
Anden gæld.....		2.208.274	2.769.274
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.325.195</b>	<b>7.880.745</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>25.433.934</b>	<b>27.060.057</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>34.500.000</b>	<b>36.281.616</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>		



## NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	27.663		
	<b>0</b>	<b>27.663</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	25.999	25.000		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.565.610	1.608.160		
	<b>1.591.609</b>	<b>1.633.160</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Regulering af udskudt skat.....	-181.514	189.883		
	<b>-181.514</b>	<b>189.883</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2015.....		38.974.096		
<b>Kostpris 30. september 2016.....</b>		<b>38.974.096</b>		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2015.....		-2.742.436		
Årets værdireguleringer.....		-1.731.660		
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2016.....</b>		<b>-4.474.096</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016.....</b>		<b>34.500.000</b>		
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>	
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. oktober 2015.....	500.000	7.250.656	7.750.656	
Andre reguleringer.....		522.263	522.263	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-643.548	-643.548	
<b>Egenkapital 30. september 2016.....</b>	<b>500.000</b>	<b>7.129.371</b>	<b>7.629.371</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>6</b>
	1/10 2015 gæld i alt	30/9 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	18.357.278	17.793.671	1.036.606	11.899.848
Anden gæld.....	1.343.568	1.351.674	0	0
	<b>19.700.846</b>	<b>19.145.345</b>	<b>1.036.606</b>	<b>11.899.848</b>

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.794 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 36.232 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 3.359 tkr., samt renteswap, 1.932 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 15.000 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 36.232 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejd.selskabet Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og ejendom.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

### **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 acontoskatte.

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**

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

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