



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

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

**EJENDOMSELSKABET MIDDELFARTVEJ 2, 9220 AALBORG Ø A/S**

**KØBKESVEJ 53, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. december 2018

---

Claus L. Larsen

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

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<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 2017 - 30. september 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø A/S Købkesvej 53 9000 Aalborg
	Telefon: +45 98 31 73 55 E-mail: clauslarsen66@live.dk
	CVR-nr.: 19 54 06 93 Stiftet: 3. september 1996 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
<b>Bestyrelse</b>	Lars Christian Ditlef Martens, formand Kjeld Preben Pedersen Claus Lundsgaard Larsen Flemming Mortensen
<b>Direktion</b>	Claus Lundsgaard 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 regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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 14. november 2018

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Claus Lundsgaard Larsen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Lars Christian Ditlef Martens  
Formand

\_\_\_\_\_  
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 2017 - 30. september 2018 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 14. november 2018

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	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.281.098</b>	<b>2.379.674</b>
Værdiregulering af investeringsejendom.....		-462.400	0
Andre finansielle indtægter.....		0	148.920
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.486.942	-1.528.678
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>331.756</b>	<b>999.916</b>
Skat af årets resultat.....	2	-72.986	-219.982
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>258.770</b>	<b>779.934</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		258.770	779.934
<b>I ALT</b> .....		<b>258.770</b>	<b>779.934</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		34.000.000	34.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	34.000.000	34.500.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>34.000.000</b>	<b>34.500.000</b>
Periodeafgrænsningsposter.....		10.717	10.555
Tilgodehavender.....		10.717	10.555
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>10.717</b>	<b>10.555</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>34.010.717</b>	<b>34.510.555</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		9.513.494	8.590.673
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>10.013.494</b>	<b>9.090.673</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.109.140	1.848.858
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.109.140</b>	<b>1.848.858</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.195.547	15.410.393
Huslejedepositum.....		1.252.385	1.232.796
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	5	<b>15.447.932</b>	<b>16.643.189</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.210.460	1.203.959
Gæld til pengeinstitutter (maks. 4.500tkr.).....		4.101.604	3.773.139
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		35.000	35.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		731.171	703.048
Anden gæld.....		361.916	1.212.689
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.440.151</b>	<b>6.927.835</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>21.888.083</b>	<b>23.571.024</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>34.010.717</b>	<b>34.510.555</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	6		
<b>Medarbejderforhold</b>	7		



## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	28.123	27.041	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.458.819	1.501.637	
	<b>1.486.942</b>	<b>1.528.678</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	72.986	219.982	
	<b>72.986</b>	<b>219.982</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2017.....		38.974.096	
Afgang.....		-37.600	
<b>Kostpris 30. september 2018.....</b>		<b>38.936.496</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2017.....		-4.474.096	
Årets værdireguleringer.....		-462.400	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2018.....</b>		<b>-4.936.496</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....</b>		<b>34.000.000</b>	
<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 2,2 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 6,5 % under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og anvendelsesmulighed.</p>			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017.....	500.000	8.590.673	9.090.673
Andre reguleringer.....		664.051	664.051
Forslag til årets resultatdisponering.....		258.770	258.770
<b>Egenkapital 30. september 2018.....</b>	<b>500.000</b>	<b>9.513.494</b>	<b>10.013.494</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/10 2017	30/9 2018	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	16.614.352	15.406.007	1.210.460	9.347.038	
Huslejedepositum.....	1.232.796	1.252.385	0	1.232.796	
	<b>17.847.148</b>	<b>16.658.392</b>	<b>1.210.460</b>	<b>10.579.834</b>	

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 15.406 tkr., er der afgivet pant i ejendommen, Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2018 udgør 34.000 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 4.102 tkr., samt renteswap, 207 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 15.000 tkr. i ejendommen, Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2018 udgør 34.000 tkr.

**Medarbejderforhold**

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2016/17: 1)

Direktøren er ulønnet, og den eneste ansatte i selskabet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø A/S for 2017/18 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 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 salgsomkostninger 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 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**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.