



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
C/O CLAUD LARSEN, KILDEVÆLDET 9, ST. LEJL. 3, 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 3. december 2023

Claus Lundsgaard Larsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø A/S c/o Claus Larsen, Kildevældet 9, st. lejl. 3 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 19 54 06 93
	Stiftet: 3. september 1996
	Kommune: Aalborg
	Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Bestyrelse	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 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 2. december 2023

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 2022 - 30. september 2023 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.

Aalborg, den 2. december 2023

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.587.397	2.376.541
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.000.000	0
DRIFTSRESULTAT		1.587.397	2.376.541
Andre finansielle omkostninger.....	1	-554.291	-288.650
RESULTAT FØR SKAT		1.033.106	2.087.891
Skat af årets resultat.....	2	-227.278	-459.318
ÅRETS RESULTAT		805.828	1.628.573
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		305.828	1.128.573
I ALT		805.828	1.628.573

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		32.500.000	33.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	32.500.000	33.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		32.500.000	33.500.000
Periodeafgrænsningsposter.....		14.322	12.780
Tilgodehavender.....		14.322	12.780
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		14.322	12.780
AKTIVER.....		32.514.322	33.512.780
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		14.309.681	14.003.853
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500.000	500.000
EGENKAPITAL.....		15.309.681	15.003.853
Hensættelse til udskudt skat.....		3.621.354	3.532.610
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.621.354	3.532.610
Gæld til realkreditinstitutter.....		10.141.442	10.794.030
Selskabsskat.....		138.534	125.070
Huslejedepositum.....		1.474.582	1.306.251
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	11.754.558	12.225.351
Gæld til realkreditinstitutter.....		754.866	899.012
Gæld til pengeinstitutter (maks 2.400 tkr.).....		720.300	1.643.672
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		45.000	45.000
Selskabsskat.....		130.573	0
Anden gæld.....		177.990	163.282
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.828.729	2.750.966
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.583.287	14.976.317
PASSIVER.....		32.514.322	33.512.780
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	500.000	14.003.853	500.000	15.003.853
Forslag til resultatdisponering.....		305.828	500.000	805.828
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-500.000	-500.000
Egenkapital 30. september 2023.....	500.000	14.309.681	500.000	15.309.681

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	554.291	288.650	
	554.291	288.650	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	138.534	125.070	
Regulering af udskudt skat.....	88.744	334.248	
	227.278	459.318	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2022.....		38.936.496	
Kostpris 30. september 2023.....		38.936.496	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....		-5.436.496	
Årets værdireguleringer.....		-1.000.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....		-6.436.496	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....		32.500.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Produktions- lokaler	
Dagsværdi 30. september 2023.....		32.500.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-1.000.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

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 2,6 - 2.7 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på ca. 8,25% under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og anvendelsesmulighed.

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser					Note
	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt	4
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.896.308	754.866	6.809.401	11.693.042	
Selskabsskat.....	138.534	0	0	125.070	
Huslejedepositum.....	1.474.582	0	0	1.306.251	
	12.509.424	754.866	6.809.401	13.124.363	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 10.896 tkr., er der afgivet pant på nom. 16.589 tkr. i ejendommen, Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 32.500 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 720 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 15.000 tkr. i ejendommen, Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 32.500 tkr.

	2022/23	2021/22	6
Medarbejderforhold			
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	

Direktøren er ulønnet, og den eneste ansatte i selskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø A/S for 2022/23 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendom 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 af resultat

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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.

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 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.