



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 2019 - 30. SEPTEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. november 2020

Claus Lundsgaard Larsen

CVR-NR. 19 54 06 93

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
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 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
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 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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 5. november 2020

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 2019 - 30. september 2020 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 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 5. november 2020

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	2019/20 kr.	2018/19 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		2.170.043	2.296.567
Værdiregulering af investeringsejendom.....		-500.000	0
Andre finansielle indtægter.....		0	4.728
Andre finansielle omkostninger.....	1	-395.611	-838.309
RESULTAT FØR SKAT.....		1.274.432	1.462.986
Skat af årets resultat.....	2	-280.375	-321.857
ÅRETS RESULTAT.....		994.057	1.141.129
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		994.057	1.141.129
I ALT.....		994.057	1.141.129

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		33.500.000	34.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	33.500.000	34.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		33.500.000	34.000.000
Periodeafgrænsningsposter.....		11.160	10.929
Tilgodehavender.....		11.160	10.929
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.160	10.929
AKTIVER.....		33.511.160	34.010.929
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		11.810.329	10.816.272
EGENKAPITAL.....	4	12.310.329	11.316.272
Hensættelse til udskudt skat.....		2.756.966	2.476.591
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.756.966	2.476.591
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.632.185	13.549.147
Huslejedepositum.....		1.270.748	1.262.179
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	13.902.933	14.811.326
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	921.044	935.958
Gæld til pengeinstitutter (maks. 3.700 tkr.).....		2.652.196	3.507.593
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		80.657	45.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		456.042	760.417
Anden gæld.....		430.993	157.772
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.540.932	5.406.740
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		18.443.865	20.218.066
PASSIVER.....		33.511.160	34.010.929
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2019/20 kr.	2018/19 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	19.623	29.246	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	375.988	809.063	
	395.611	838.309	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	280.375	321.857	
	280.375	321.857	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2019.....		38.936.496	
Kostpris 30. september 2020.....		38.936.496	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2019.....		-4.936.496	
Årets værdireguleringer.....		-500.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2020.....		-5.436.496	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....		33.500.000	
<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 ca. 6,5 % under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og anvendelsesmulighed.</p>			
Egenkapital			4
	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	500.000	10.816.272	11.316.272
Forslag til resultatdisponering.....		994.057	994.057
Egenkapital 30. september 2020.....	500.000	11.810.329	12.310.329

NOTER

						Note
Langfristede gældsforpligtelser						5
	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Gæld til realkreditinstitutter...	13.553.229	921.044	8.938.860	14.485.105	935.958	
Huslejedepositum.....	1.270.748	0	0	1.262.179	0	
	14.823.977	921.044	8.938.860	15.747.284	935.958	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 13.553 tkr., er der afgivet pant i ejendommen, Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2020 udgør 34.000 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2.652 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 15.000 tkr. i ejendommen, Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30 september 2020 udgør 34.000 tkr.

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2018/19: 1)

Direktøren er ulønnet, og den eneste ansatte i selskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø A/S for 2019/20 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, 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.

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 salgskostninger 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 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.