



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, KILDEVÆNGET 9, ST., 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. december 2021

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 2020 - 30. september 2021	
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, Kildevænget 9, st. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 19 54 06 93 Stiftet: 3. september 1996 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
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 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 7. december 2021

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 2020 - 30. september 2021 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, 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 7. december 2021

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.343.337	2.170.043
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-500.000
DRIFTSRESULTAT		2.343.337	1.670.043
Andre finansielle omkostninger.....	1	-336.990	-395.611
RESULTAT FØR SKAT		2.006.347	1.274.432
Skat af årets resultat.....	2	-441.396	-280.375
ÅRETS RESULTAT		1.564.951	994.057
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500.000	0
Overført resultat.....		1.064.951	994.057
I ALT		1.564.951	994.057

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		33.500.000	33.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	33.500.000	33.500.000
ANLÆGSAKTIVER.....		33.500.000	33.500.000
Periodeafgrænsningsposter.....		12.536	11.160
Tilgodehavender.....		12.536	11.160
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.536	11.160
AKTIVER.....		33.512.536	33.511.160
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		12.875.281	11.810.329
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		500.000	0
EGENKAPITAL.....		13.875.281	12.310.329
Hensættelse til udskudt skat.....		3.198.362	2.756.966
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.198.362	2.756.966
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.684.346	12.632.185
Huslejedepositum.....		1.273.197	1.270.748
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	12.957.543	13.902.933
Gæld til realkreditinstitutter.....		940.025	921.044
Gæld til pengeinstitutter (maks 3.200 tkr.).....		2.337.175	2.652.196
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		45.000	80.657
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	456.042
Anden gæld.....		159.150	430.993
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.481.350	4.540.932
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		16.438.893	18.443.865
PASSIVER.....		33.512.536	33.511.160
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	500.000	11.810.330	0	12.310.330
Forslag til resultatdisponering.....		1.064.951	500.000	1.564.951
Egenkapital 30. september 2021.....	500.000	12.875.281	500.000	13.875.281

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	19.623	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	336.990	375.988	
	336.990	395.611	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	441.396	280.375	
	441.396	280.375	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2020.....	38.936.496	
Kostpris 30. september 2021.....	38.936.496	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2020.....	-5.436.496	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2021.....	-5.436.496	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....	33.500.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Produktions- lokaler
Dagsværdi 30. september 2021.....	33.500.000

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 2,4 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 7-7,25 % under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og anvendelsesmulighed.

Langfristede gældsforpligtelser

	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.624.371	940.025	12.624.372	13.553.229	4
Huslejedepositum.....	1.273.197	0	0	1.270.748	
	13.897.568	940.025	12.624.372	14.823.977	

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 12.624 tkr., er der afgivet pant på nom. 16.589 tkr. i ejendommen, Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 33.500 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2.337 tkr., er der udstedt ejerpantebrev på 15.000 tkr. i ejendommen, Middelfartvej 2, 9220 Aalborg Ø, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 33.500 tkr.

	2020/21	2019/20
--	---------	---------

Medarbejderforhold

6

Antal personer beskæftiget 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 2020/21 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

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 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.