

# **Ejendomsselskabet Halkærvej ApS**

Montanusvej 3, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 29 91 91 35

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.05.16 - 30.04.17**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.08.17

Michael Bech-Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Halkærvej ApS  
Montanusvej 3  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 29 91 91 35  
Regnskabsår: 01.05 - 30.04

---

**Direktion**

---

Michael Bech-Jensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Spar Nord Bank A/S

---

**Modervirksomhed**

---

MBJ Holding ApS, Aalborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.16 - 30.04.17 for Ejendomsselskabet Halkærvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.16 - 30.04.17.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. august 2017

**Direktionen**

Michael Bech-Jensen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Halkærvej ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Halkærvej ApS for regnskabsåret 01.05.16 - 30.04.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.16 - 30.04.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 29. august 2017

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Per Lindholt  
Statsaut. revisor

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i lighed med sidste år af at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.16 - 30.04.17 udviser et resultat på DKK -290.630 mod DKK 1.234.353 for tiden 01.05.15 - 30.04.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.678.491.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note		2016/17 DKK	2015/16 DKK
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>-229.499</b>	<b>4.068.935</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-1.563.189
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-229.499</b>	<b>2.505.746</b>
1	Finansielle indtægter	223.049	12.542
2	Finansielle omkostninger	-366.153	-943.425
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-143.104</b>	<b>-930.883</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-372.603</b>	<b>1.574.863</b>
3	Skat af årets resultat	81.973	-340.510
	<b>Årets resultat</b>	<b>-290.630</b>	<b>1.234.353</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-290.630	1.234.353
	<b>I alt</b>	<b>-290.630</b>	<b>1.234.353</b>

<b>AKTIVER</b>		30.04.17	30.04.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	2.300.000	2.300.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.300.000</b>	<b>2.300.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.300.000</b>	<b>2.300.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	16.166.067
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.095	595.719
	Periodeafgrænsningsposter	4.402	27.568
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>13.497</b>	<b>16.789.354</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>526.759</b>	<b>67.415</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>540.256</b>	<b>16.856.769</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.840.256</b>	<b>19.156.769</b>

<b>PASSIVER</b>		30.04.17	30.04.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	126.000	126.000
	Overført resultat	1.552.491	1.843.121
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.678.491</b>	<b>1.969.121</b>
	Hensættelser til udskudt skat	175.765	257.738
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>175.765</b>	<b>257.738</b>
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	13.295.555
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.652.391
	Selskabsskat	0	662.279
	Anden gæld	986.000	1.319.685
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>986.000</b>	<b>16.929.910</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>986.000</b>	<b>16.929.910</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.840.256</b>	<b>19.156.769</b>

5 Afledte finansielle instrumenter

6 Eventualforpligtelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.05.15 - 30.04.16		
Saldo pr. 01.05.15	126.000	587.639
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	21.129
Forslag til resultatdisponering	0	1.234.353
Saldo pr. 30.04.16	126.000	1.843.121
Egenkapitalopgørelse for 01.05.16 - 30.04.17		
Saldo pr. 01.05.16	126.000	1.843.121
Forslag til resultatdisponering	0	-290.630
Saldo pr. 30.04.17	126.000	1.552.491

---

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK

---

**1. Finansielle indtægter**

Renter, tilknyttede virksomheder	9.095	12.542
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	213.954	0
I alt	223.049	12.542

---

**2. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	0	70.321
Øvrige finansielle omkostninger	366.153	873.104
I alt	366.153	943.425

---

**3. Skat af årets resultat**

Årets aktuelle skat	0	662.279
Årets regulering af udskudt skat	-81.973	-321.769
I alt	-81.973	340.510

---

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.05.16	1.128.464
Kostpris pr. 30.04.17	1.128.464
Opskrivninger pr. 01.05.16	1.171.536
Opskrivninger pr. 30.04.17	1.171.536
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.17	2.300.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 30.04.17	1.128.464

Selskabet har på baggrund af salgstilbud fra ekstern køber på 2,3 mio. DKK opskrevet de 2 grunde til denne værdi. I indeværende regnskabsår er den ene af grundene sat til salg til 1,4 mio. DKK, og det er ledelsens vurdering, at de 2 grunde fortsat har en værdi på 2,3 mio DKK.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

#### 5. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap. Renteswappen er spekulation og indregnes til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK -966. Der er i regnskabsåret indregnet en regulering af dagsværdien før skat på t.DKK 214 i resultatopgørelsen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### **GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER**

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Selskabet anvender ikke reglerne for regnskabsmæssig sikring, hvormed ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.