



Tlf.: 96 23 54 00
hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 20 22 26 70

K/S MADS CLAUSENSVEJ
KNOTEN 1, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. juni 2022

Hans Smith Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter..... | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-----------------------|--|
| Selskabet | K/S Mads Clausensvej Knoten 1 9900 Frederikshavn CVR-nr.: 29 97 57 87 Stiftet: 26. oktober 2006 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Lars Sigurd Espersen, formand Hans Smith Andersen |
| Direktion | Hans Smith Andersen |
| Komplementar | Komplementarselskabet Jasop Ejendom I ApS |
| Kommanditister | Jason Udlejning A/S LE Consulting ApS |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring |
| Pengeinstitut | Sparekassen Danmark Østergade 15 9760 Vrå |

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for K/S Mads Clausensvej.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 20. juni 2022

Direktion:

Hans Smith Andersen

Bestyrelse:

Lars Sigurd Espersen
Formand

Hans Smith Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til ejeren af K/S Mads Clausensvej

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Mads Clausensvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Hjørring, den 20. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36178

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen finder årets resultat som forventet. Året af præget af tomgang i udlejningsejendommen. Tomgangsperioden er udnyttet til at ombygge og optimere ejendommens funktionalitet for fremtidige lejere.

Fra september 2021 er der indgået én flerårig lejekontrakt med ny lejer, og efterlader et mindre omfang af tomgang i udlejningsejendommen. Med tilgang af nye lejere forventes der også et overskud for regnskabsåret 2022, og trods tomgang i regnskabsåret, bekræfter tilgang af lejeindtægter i regnskabsåret den opgjorte dagsværdi for investeringsejendommen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2021 kr. | 2020 tkr. |
|--|------|----------------|--------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 370.054 | 269 |
| Af- og nedskrivninger..... | | -4.480 | -2 |
| DRIFTSRESULTAT | | 365.574 | 267 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -240.284 | -222 |
| ÅRETS RESULTAT | | 125.290 | 45 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 125.290 | 45 |
| I ALT | | 125.290 | 45 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2021 kr. | 2020 tkr. |
|--|----------|-------------------|---------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | | 14.463 | 18 |
| Investeringsjendomme..... | | 26.234.236 | 25.140 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 1 | 26.248.699 | 25.158 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 26.248.699 | 25.158 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 30.000 | 0 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 32.033 | 16 |
| Andre tilgodehavender..... | | 120.638 | 272 |
| Tilgodehavender..... | | 182.671 | 288 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 182.671 | 288 |
| AKTIVER..... | | 26.431.370 | 25.446 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 6.000.000 | 6.000 |
| Overført overskud..... | | 11.267.693 | 11.143 |
| EGENKAPITAL..... | | 17.267.693 | 17.143 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 8.430.674 | 7.710 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 353.020 | 328 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder..... | | 168.858 | 97 |
| Anden gæld..... | | 38.625 | 12 |
| Deposita..... | | 150.000 | 150 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 22.500 | 6 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 9.163.677 | 8.303 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 9.163.677 | 8.303 |
| PASSIVER..... | | 26.431.370 | 25.446 |
| | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 2 | | |
| Medarbejderforhold | 3 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført overskud | I alt |
|---|----------------------|----------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021..... | 6.000.000 | 11.142.403 | 17.142.403 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 125.290 | 125.290 |
| Egenkapital 31. december 2021..... | 6.000.000 | 11.267.693 | 17.267.693 |

NOTER

| | | | Note |
|---|---|----------------------------|----------|
| Materielle anlægsaktiver | | | 1 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. januar 2021..... | 44.400 | 25.140.487 | |
| Tilgang..... | 0 | 1.093.749 | |
| Kostpris 31. december 2021..... | 44.400 | 26.234.236 | |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2021..... | 25.457 | 0 | |
| Årets afskrivninger | 4.480 | 0 | |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2021..... | 29.937 | 0 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021..... | 0 | 0 | |
| Årets værdireguleringer..... | 0 | 0 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021..... | 0 | 0 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... | 14.463 | 26.234.236 | |
| <p>Produktionsejendommen er beliggende i Hjørring, og er udlejet på flerårige lejekontrakter til tredjemand. Produktionsejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af oplysninger fra sagkyndig vurderingsmand samt ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6-7%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstype, funktionalitet, ejendomsbeligenhed mv.</p> | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | 2 |
| <p>Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 4.907 tkr., der giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 26.067 tkr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for øvrige kreditinstitutter.</p> | | | |
| | 2021 | 2020 | |
| Medarbejderforhold | | | 3 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: | 1 | 1 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K/S Mads Clausensvej for 2021 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**Huslejeindtægter**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til udlejningsaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Da virksomheden er personligt ejet, indgår det skattemæssige resultat af virksomheden i selskabsdeltagernes samlede indkomst- og formueforhold vedrørende regnskabsåret. Årets indkomstskatter indregnes ikke i resultatopgørelsen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

| | | |
|--|------|-----|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 5 år | 0 % |
|--|------|-----|

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld og andre forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.