



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

I/S BYGGEFELT M

C/O SØREN ENNGAARD A/S, INDKILDEVEJ 6B, 9210 AALBORG SØ

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2022 - 30. APRIL 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 25. oktober 2023

Jane Hansen

CVR-NR. 31 41 87 63

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2022 - 30. april 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER

Virksomheden	I/S Byggefelt M c/o Søren Enggaard A/S Indkildevej 6B 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 31 41 87 63 Stiftet: 28. april 2008 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. maj 2022 - 30. april 2023
Bestyrelse	Søren Enggaard, formand Svend Pedersen Pape Carsten Enggaard
Daglig ledelse	Carsten Enggaard Svend Pedersen Pape
Interesser	Søren Enggaard Byggefelt M ApS Hals Byggefelt M ApS
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 15 9000 Aalborg Nykredit Erhverv Tankedraget 25 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for I/S Byggefelt M.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25. oktober 2023

Daglig ledelse:

Carsten Enggaard

Svend Pedersen Pape

Bestyrelse:

Søren Enggaard
Formand

Svend Pedersen Pape

Carsten Enggaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til ejerne af I/S Byggefelt M

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Byggefelt M for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 regnskabsbrugere 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 virksomhedens interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 virksomhedens 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- 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 ledelsen 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 25. oktober 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, der i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af virksomhedens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2022/23 tkr.	2021/22 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		22.581	21.129
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-5.296	8.341
DRIFTSRESULTAT		17.285	29.470
Andre finansielle indtægter.....	1	7.073	0
Andre finansielle omkostninger.....		-3.773	-1.700
ÅRETS RESULTAT		20.585	27.770
 RESULTATFORDELING			
Søren Enggaard Byggefelt M ApS.....		10.292	13.885
Hals Byggefelt M ApS.....		10.293	13.885
RESULTATFORDELING I ALT		20.585	27.770

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2023 tkr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		423.427	428.176
Materielle anlægsaktiver.....	2	423.427	428.176
ANLÆGSAKTIVER.....		423.427	428.176
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		36	0
Varebeholdninger.....		36	0
Tilgodehavender fra salg.....		2.473	8
Andre tilgodehavender.....		201	0
Periodeafgrænsningsposter.....		6	271
Tilgodehavender.....		2.680	279
Likvider.....		6.387	3.454
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		9.103	3.733
AKTIVER.....		432.530	431.909
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....		245.509	224.924
Gæld til realkreditinstitutter.....		142.539	152.408
Deposita og forudbetalt leje.....		10.277	10.184
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	152.816	162.592
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.539	7.246
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		2.563	321
Anden gæld.....		24.676	34.422
Periodeafgrænsningsposter.....		2.427	2.404
Kortfristede gældsforpligtelser.....		34.205	44.393
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		187.021	206.985
PASSIVER.....		432.530	431.909
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

NOTER

	Note
Særlige poster	1
Selskabet har i indeværende regnskabsår delvist indfriet realkreditlån. Indfrielsen har medført en samlet kursgevinst på 7.073 tkr.	
Materielle anlægsaktiver	2
	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2022.....	313.004
Tilgang.....	546
Kostpris 30. april 2023.....	313.550
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2022.....	115.173
Årets værdireguleringer.....	-5.296
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2023.....	109.877
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023.....	423.427

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

	Kontor- ejendomme	Kontor og bolig- ejendomme	Kontor og retail- ejendomme	"Pylonen"
Dagsværdi 30. april 2023.....	139.150	255.500	28.700	77
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	6.084	-11.300	-80	0

Dagsværdi for investeringsejendomme

Interessentskabets investeringsejendomme består af tre ejendomme, som alle er beliggende i 9000 Aalborg C. Interessentskabet ejer tillige en reklamesøjle på egen udmatrikulering.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret 10-årigt likviditetsbudget (Free Cash Flow (FCF)).

Forudsætningerne i budgettet er baseret på eksisterende lejekontrakter og forventning til udvikling i lejemålene gældende både for lejeindtægter og driftsomkostninger.

I dagsværdiberegningerne er anvendt en gennemsnitlig forventet årlig inflationsrate på 2,0 %.

Dagsværdi for kontor- og retailejendomme

Interessentskabet ejer en kombineret retail- og kontorejendom, hvor retaildelen udgøres af restauration og café. Ejendommens anvendelse fordeler sig med ca. 16,5 % retail og 83,5 % kontor. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 6 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 30. april 2023 fastsat til 28.700 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 1.882 tkr.

Dagsværdi for kontorejendomme

Interessentskabet ejer en kontorejendom. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 5,88 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 30. april 2023 fastsat til 139.150 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 9.036 tkr.

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Dagsværdi for kontor- og boligejendomme

Interessentskabet ejer en kombineret bolig- og kontorejendom. Ejendommen består i alt af syv punkthuse, hvor af de seks anvendes til beboelse og det sidste anvendes som kontor. Ejendommens kvadratmetermæssige fordeling er hhv. 69 % boliger og 31 % kontor. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsats på 4,75 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 30. april 2023 fastsat til 255.500 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 14.125 tkr.

"Pylonen"

Interessentskabet ejer en reklamesøjle, "Pylonen", placeret på egen udmatrikulering. Reklamesøjle's dagsværdi er pr. 30. april 2023 ansat til 77 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

3

	30/4 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	147.078	4.539	123.024	159.654
Deposita og forudbetalt leje.....	10.277	0	0	10.184
	157.355	4.539	123.024	169.838

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 147.078 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør 423.427 tkr.

2022/23 2021/22

Medarbejderforhold

5

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
--	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I/S Byggefelt M 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 forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret 10-årigt likviditetsbudget (Free Cash Flow (FCF)). Hvor der foreligger specifikke eksterne prisindikationer, anvendes disse.

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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