



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 2021 - 30. APRIL 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 31. oktober 2022

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 2021 - 30. april 2022	
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 2021 - 30. april 2022
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

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. oktober 2022

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 2021 - 30. april 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 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 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 27. oktober 2022

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	2021/22 tkr.	2020/21 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		21.129	21.381
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		8.341	48.232
DRIFTSRESULTAT		29.470	69.613
Andre finansielle omkostninger.....		-1.700	-2.000
ÅRETS RESULTAT		27.770	67.613
RESULTATFORDELING			
Søren Enggaard Byggefelt M ApS.....		13.885	33.806
Hals Byggefelt M ApS.....		13.885	33.807
RESULTATFORDELING I ALT		27.770	67.613

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme.....		428.176	419.477
Materielle anlægsaktiver.....	1	428.176	419.477
ANLÆGSAKTIVER.....		428.176	419.477
Tilgodehavender fra salg.....		8	81
Periodeafgrænsningsposter.....		271	238
Tilgodehavender.....		279	319
Likvider.....		3.454	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.733	319
AKTIVER.....		431.909	419.796
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....		224.924	197.153
Gæld til realkreditinstitutter.....		152.408	159.612
Deposita og forudbetalt leje.....		10.184	9.495
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	162.592	169.107
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.246	7.278
Gæld til pengeinstitutter.....		0	168
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		321	688
Anden gæld.....		34.422	43.305
Periodeafgrænsningsposter.....		2.404	2.097
Kortfristede gældsforpligtelser.....		44.393	53.536
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		206.985	222.643
PASSIVER.....		431.909	419.796
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	3		
Medarbejderforhold.....	4		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2021.....	312.645
Tilgang.....	359
Kostpris 30. april 2022.....	313.004
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2021.....	106.831
Årets værdireguleringer.....	8.341
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2022.....	115.172
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022.....	428.176

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

	Kontor- ejendomme	Kontor og boligejendomme	Kontor og retailejendomme	"Pylonen"
Dagsværdi 30. april 2022.....	132.750	266.800	28.550	77
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	350	6.726	1.265	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 5,75 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 30. april 2022 fastsat til 28.550 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 1.774 tkr.

Dagsværdi for kontorejendomme

Interessentskabet ejer en kontorejendom. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 5,75 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 30. april 2022 fastsat til 132.750 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 8.574 tkr.

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

1

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 4,25 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 30. april 2022 fastsat til 266.800 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 13.662 tkr.

"Pylonen"

Interessentskabet ejer en reklamesøjle, "Pylonen", placeret på egen udmatrikulering. Reklamesøjle's dagsværdi er pr. 30. april 2022 ansat til 77 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

2

	30/4 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	159.654	7.246	124.326	166.890
Deposita og forudbetalt leje.....	10.184	0	0	9.495
	169.838	7.246	124.326	176.385

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 159.654 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 428.176 tkr.

2021/22 2020/21

Medarbejderforhold

4

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2
--	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I/S Byggefelt M for 2021/22 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 omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Tilgodehavender

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

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.

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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