

I/S BYGGEFELT M

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

ÅRSRAPPORT

1. MAJ 2020 - 30. APRIL 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling,
den 24. september 2021

Jane Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. maj 2020 - 30. april 2021	
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 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. maj 2020 - 30. april 2021
Bestyrelse	Søren Enggaard, formand Svend Pedersen Pape John Helmenkamp Mikkelsen
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 2020 - 30. april 2021 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 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24. september 2021

Daglig ledelse:

Carsten Enggaard

Svend Pedersen Pape

Bestyrelse:

Søren Enggaard
Formand

Svend Pedersen Pape

John Helmenkamp Mikkelsen

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 2020 - 30. april 2021, 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 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2020 - 30. april 2021 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 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 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 24. september 2021

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 meget 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	2020/21 tkr.	2019/20 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		21.381	13.168
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		48.232	58.474
DRIFTSRESULTAT		69.613	71.642
Andre finansielle omkostninger.....		-2.000	-1.813
ÅRETS RESULTAT		67.613	69.829
RESULTATFORDELING			
Søren Enggaard Byggefelt M ApS.....		33.807	34.914
Hals Byggefelt M ApS.....		33.806	34.915
RESULTATFORDELING I ALT		67.613	69.829

BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2021 tkr.	2020 tkr.
Investeringsejendomme.....		419.477	371.227
Materielle anlægsaktiver.....	1	419.477	371.227
ANLÆGSAKTIVER.....		419.477	371.227
Tilgodehavender fra salg.....		81	415
Periodeafgrænsningsposter.....		238	300
Tilgodehavender.....		319	715
Likvider.....		0	109
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		319	824
AKTIVER.....		419.796	372.051
PASSIVER			
EGENKAPITAL.....		197.153	129.541
Gæld til realkreditinstitutter.....		159.612	167.556
Deposita og forudbetalt leje.....		9.495	7.194
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	169.107	174.750
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.278	6.545
Gæld til pengeinstitutter.....		168	855
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		688	535
Anden gæld.....		43.305	57.742
Periodeafgrænsningsposter.....		2.097	2.083
Kortfristede gældsforpligtelser.....		53.536	67.760
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		222.643	242.510
PASSIVER.....		419.796	372.051
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	3		
Medarbejderforhold.....	4		

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

1

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2020.....	312.628
Tilgang.....	18
Kostpris 30. april 2021.....	312.646
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2020.....	58.599
Årets værdireguleringer.....	48.232
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2021.....	106.831
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2021.....	419.477

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

	Kontor- ejendomme	Kontor og boligejendomme	Kontor og retailejendomme	"Pylonen"
Dagsværdi 30. april 2021.....	132.400	260.000	27.000	77
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	31.000	13.088	4.144	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 0,8 %.

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. 1/3 retail og 2/3 kontor. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 6,0 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 30. april 2021 fastsat til 27.000 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 1.382 tkr.

Der er i dagsværdiberegningen hensat en større andel af den beregnede normale leje til forventet tomgangsleje, end hvad der er ledelsens normale praksis for andre ejendomme med tilsvarende anvendelse.

Dagsværdi for kontorejendomme

Interessentskabet ejer en kontorejendom. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 5,5 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 30. april 2021 fastsat til 132.400 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 6.524 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 4,5 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 30. april 2021 fastsat til 260.000 tkr. Ejendommens gennemsnitlige FCF i den 10-årige budgetperiode udgør 10.204 tkr.

"Pylonen"

Interessentskabet ejer en reklamesøjle, "Pylonen", placeret på egen udmatrikulering. Reklamesøjle's dagsværdi er pr. 30. april 2021 ansat til 77 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

2

	30/4 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	166.890	7.278	131.659	174.101
Deposita og forudbetalt leje.....	9.495	0	0	7.194
	176.385	7.278	131.659	181.295

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

3

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 168.226 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2020 udgør 419.477 tkr.

	2020/21	2019/20
Medarbejderforhold		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2

4

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og 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.