

M. Ejendomme Aalborg ApS
Østre Havnegade 42 5.th, 9000 Aalborg

CVR-nr. 33 25 97 27

Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. maj 2018.

Mogens Mathiasen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for M. Ejendomme Aalborg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. maj 2018

Direktion

Mogens Mathiasen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til anpartshaverne i M. Ejendomme Aalborg ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M. Ejendomme Aalborg ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fjerritslev, den 4. maj 2018

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Lennart Mouritzen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 33195

Søren Beer Møller
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 10817

Selskabsoplysninger

Selskabet	M. Ejendomme Aalborg ApS Østre Havnegade 42 5.th 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 33 25 97 27
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. oktober - 31. december
Direktion	Mogens Mathiasen
Revision	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Borups Allé 3 9690 Fjerritslev
Modervirksomhed	AHK NR. 203 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M. Ejendomme Aalborg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter M. Ejendomme Aalborg ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sam-beskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2016 - 31/12 2017	1/10 2015 - 30/9 2016
Bruttofortjeneste	401.402	588.255
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.069	81.501
Driftsresultat	404.471	669.756
Andre finansielle indtægter	2.230	2.489
2 Øvrige finansielle omkostninger	-136.341	-100.361
Resultat før skat	270.360	571.884
3 Skat af årets resultat	-59.490	-125.814
Årets resultat	210.870	446.070
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Overføres til overført resultat	0	446.070
Disponeret fra overført resultat	-89.130	0
Disponeret i alt	210.870	446.070

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	1.498.000
4 Investeringsejendomme	<u>13.200.000</u>	<u>11.600.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.200.000</u>	<u>13.098.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.200.000</u>	<u>13.098.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.932	4.994
Andre tilgodehavender	19.051	10.929
Periodeafgrænsningsposter	<u>1.822</u>	<u>6.598</u>
Tilgodehavender i alt	<u>39.805</u>	<u>22.521</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>428</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>39.805</u>	<u>22.949</u>
Aktiver i alt	<u>13.239.805</u>	<u>13.120.949</u>

Balance

Passiver		
Note	<u>31/12 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	3.402.656	3.491.786
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	0
Egenkapital i alt	<u>3.782.656</u>	<u>3.571.786</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	675.800	717.950
Hensatte forpligtelser i alt	<u>675.800</u>	<u>717.950</u>
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	7.867.322	7.960.998
Deposita	243.463	217.972
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.110.785</u>	<u>8.178.970</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	44.000	0
Gæld til pengeinstitutter	211.235	296.263
Modtagne forudbetalinger fra kunder	24.700	23.400
Gæld til tilknyttede virksomheder	270.612	223.383
Selskabsskat	101.640	65.978
Anden gæld	18.377	43.219
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>670.564</u>	<u>652.243</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>8.781.349</u>	<u>8.831.213</u>
Passiver i alt	<u>13.239.805</u>	<u>13.120.949</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg af fast ejendom, udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

	1/10 2016 - 31/12 2017	1/10 2015 - 30/9 2016
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	136.341	100.361
	136.341	100.361
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	101.640	65.978
Årets regulering af udskudt skat	-42.150	59.836
	59.490	125.814

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2016	8.481.527	6.963.028
Tilgang i årets løb	1.786.962	1.518.499
Afgang i årets løb	<u>-190.031</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>10.078.458</u>	<u>8.481.527</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2016	3.118.473	3.036.972
Årets regulering til dagsværdi	<u>3.069</u>	<u>81.501</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>3.121.542</u>	<u>3.118.473</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>13.200.000</u>	<u>11.600.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5%
Højeste afkastprocent	4,5%
Laveste afkastprocent	5,5%

Følsomhedsanalyse:

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.200 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 3.783 t.kr. til 2.225 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2016	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. oktober 2016	3.491.786	3.045.716
Årets overførte overskud eller underskud	-89.130	446.070
	<u>3.402.656</u>	<u>3.491.786</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. oktober 2016	0	0
Udbytte for regnskabsåret	300.000	0
	<u>300.000</u>	<u>0</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.911.322	7.960.998
Heraf forfalder inden for 1 år	-44.000	0
	<u>7.867.322</u>	<u>7.960.998</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.670.000</u>	<u>0</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.911 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 9.976 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 7.402 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		

Noter

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AHK NR. 203 ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.