

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

CVR-nr. 33 25 97 27

**Årsrapport**

**2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2019.

---

Mogens Mathiasen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. april 2019

### **Direktion**

Mogens Mathiasen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaverne i M. Ejendomme Aalborg ApS

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M. Ejendomme Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 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 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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

Fjerritslev, den 4. april 2019

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Lennart Mouritzen  
statsautoriseret revisor  
mne33195

Søren Beer Møller  
statsautoriseret revisor  
mne10817

**Selskabsoplysninger**

---

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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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”.

Investeringsejendomme 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

---

### 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 kildeskatter 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>	1/1 2018 - 31/12 2018	1/10 2016 - 31/12 2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>661.343</b>	<b>399.435</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	41.482	3.069
<b>Driftsresultat</b>	<b>702.825</b>	<b>402.504</b>
Andre finansielle indtægter	1.967	2.230
2 Øvrige finansielle omkostninger	-129.891	-134.374
<b>Resultat før skat</b>	<b>574.901</b>	<b>270.360</b>
3 Skat af årets resultat	-126.444	-59.490
<b>Årets resultat</b>	<b>448.457</b>	<b>210.870</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	300.000
Disponeret fra overført resultat	-51.543	-89.130
<b>Disponeret i alt</b>	<b>448.457</b>	<b>210.870</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	<u>15.500.000</u>	<u>13.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.500.000</u>	<u>13.200.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.500.000</u></b>	<b><u>13.200.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	19.823	18.932
	Andre tilgodehavender	16.890	23.871
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>1.822</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>36.713</u>	<u>44.625</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>36.713</u></b>	<b><u>44.625</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.536.713</u></b>	<b><u>13.244.625</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	3.351.113	3.402.656
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	300.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.931.113</b>	<b>3.782.656</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	684.500	675.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>684.500</b>	<b>675.800</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	9.158.954	7.867.322
Deposita	247.440	243.463
Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.406.394	8.110.785
Kortfristet del af langfristet gæld	48.000	44.000
Gæld til pengeinstitutter	1.199.033	211.235
Modtagne forudbetalinger fra kunder	25.092	24.700
Gæld til tilknyttede virksomheder	101.640	270.612
Selskabsskat	117.744	101.640
Anden gæld	23.197	23.197
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.514.706	675.384
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.921.100</b>	<b>8.786.169</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>15.536.713</b>	<b>13.244.625</b>

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.

	1/1 2018 - 31/12 2018	1/10 2016 - 31/12 2017
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	129.891	134.374
	<b>129.891</b>	<b>134.374</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	117.744	101.640
Årets regulering af udskudt skat	8.700	-42.150
	<b>126.444</b>	<b>59.490</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	10.078.458	8.481.527
Tilgang i årets løb	2.258.518	1.786.962
Afgang i årets løb	0	-190.031
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>12.336.976</b>	<b>10.078.458</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	3.121.542	3.118.473
Årets regulering til dagsværdi	41.482	3.069
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b>3.163.024</b>	<b>3.121.542</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>15.500.000</b>	<b>13.200.000</b>

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.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

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	4,75%
Højeste afkastprocent	5,25%
Laveste afkastprocent	4,25%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.700 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 3.931 t.kr. til 1.825 t.kr.

### 5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2018	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

### 6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2018	3.402.656	3.491.786
Årets overførte overskud eller underskud	-51.543	-89.130
	<b>3.351.113</b>	<b>3.402.656</b>

### 7. Foreslået udbytte for regnskabsåret

Udbytte 1. januar 2018	300.000	0
Udloddet udbytte	-300.000	0
Udbytte for regnskabsåret	500.000	300.000
	<b>500.000</b>	<b>300.000</b>

## Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	9.206.954	7.911.322
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-48.000</u>	<u>-44.000</u>
	<b><u>9.158.954</u></b>	<b><u>7.867.322</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>7.610.000</u>	<u>7.670.000</u>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.207 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 9.981 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.

## 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.