



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

**OTTO MØNSTEDS VEJ 6, AALBORG APS**

**OTTO MØNSTEDS VEJ 6, 9200 AALBORG SV**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. juni 2024

---

Peter Rodh

**CVR-NR. 36 70 74 88**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                   |       |
| Selskabsoplysninger.....                                     | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....                                       | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                                     |       |
| Ledelsesberetning.....                                       | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                  |       |
| Resultatopgørelse.....                                       | 8     |
| Balance.....   | 9     |
| Egenkapitalopgørelse.....                                    | 10    |
| Noter.....   | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                | 13-14 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Otto Mønstedts Vej 6, Aalborg ApS<br>Otto Mønstedts Vej 6<br>9200 Aalborg SV                                |
|                      | CVR-nr.: 36 70 74 88<br>Stiftet: 9. april 2015<br>Kommune: Aalborg<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Torben Nordentoft Nielsen<br>Peter Rodh   |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Visionsvej 51<br>9000 Aalborg                                 |
| <b>Pengeinstitut</b> | Spar Nord Bank A/S<br>Østeraa 12<br>9000 Aalborg  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Otto Mønstedts Vej 6, Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11. juni 2024

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Torben Nordentoft Nielsen

\_\_\_\_\_  
Peter Rodh

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

*Til kapitalejerne i Otto Mønstedts Vej 6, Aalborg ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Otto Mønstedts Vej 6, Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 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 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 for 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.

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

### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 11. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

Morten Brandenborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne50601

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|   | Note | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>794.627</b> | <b>800.856</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | -80.190        | 24.985         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>714.437</b> | <b>825.841</b> |
| Andre finansielle indtægter.....                  |      | 35             | 0              |
| Øvrige finansielle omkostninger.....              |      | -237.020       | -175.192       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>477.452</b> | <b>650.649</b> |
| Skat af årets resultat.....                       | 1    | -105.078       | -143.114       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>372.374</b> | <b>507.535</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                |                |
| Overført resultat.....                            |      | 372.374        | 507.535        |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>372.374</b> | <b>507.535</b> |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme.....                     |          | 10.800.000        | 10.700.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>           | <b>2</b> | <b>10.800.000</b> | <b>10.700.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                      |          | <b>10.800.000</b> | <b>10.700.000</b> |
| Tilgodehavende selskabsskat.....               |          | 0                 | 5.708             |
| Periodeafgrænsningsposter.....                 |          | 21.008            | 20.299            |
| Tilgodehavender.....                           |          | 21.008            | 26.007            |
| Likvide beholdninger.....                      |          | 82.798            | 39.369            |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                  |          | <b>103.806</b>    | <b>65.376</b>     |
| <b>AKTIVER.....</b>                            |          | <b>10.903.806</b> | <b>10.765.376</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                |          |                   |                   |
| Anpartskapital.....                            |          | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat.....                         |          | 3.921.926         | 3.549.552         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                        |          | <b>3.971.926</b>  | <b>3.599.552</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat.....             |          | 923.111           | 860.273           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>              |          | <b>923.111</b>    | <b>860.273</b>    |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....  |          | 13.500            | 15.000            |
| Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse..... |          | 2.541.196         | 2.483.458         |
| Selskabsskat.....                              |          | 32.240            | 0                 |
| Anden gæld.....                                |          | 3.421.833         | 3.807.093         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>    |          | <b>6.008.769</b>  | <b>6.305.551</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>                  |          | <b>6.008.769</b>  | <b>6.305.551</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>                           |          | <b>10.903.806</b> | <b>10.765.376</b> |
| Eventualposter mv.                             | 3        |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser          | 4        |                   |                   |
| Medarbejderforhold                             | 5        |                   |                   |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr.                                       | Anpartskapital | Overført resultat | I alt            |
|---|----------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023.....           | 50.000         | 3.549.552         | 3.599.552        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | 372.374           | 372.374          |
| <b>Egenkapital 31. december 2023.....</b> | <b>50.000</b>  | <b>3.921.926</b>  | <b>3.971.926</b> |

## NOTER

|   | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    | Note     |
|---|----------------|----------------|----------|
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                |                | <b>1</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 42.240         | 6.292          |          |
| Regulering af udskudt skat.....                     | 62.838         | 136.822        |          |
|   | <b>105.078</b> | <b>143.114</b> |          |

### Materielle anlægsaktiver

| kr.   | Investeringseje<br>domme | 2 |
|---|--------------------------|---|
| Kostpris 1. januar 2023.....                                  | 9.745.240                |   |
| Tilgang.....  | 180.190                  |   |
| <b>Kostpris 31. december 2023.....</b>                        | <b>9.925.430</b>         |   |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....           | 954.760                  |   |
| Årets værdireguleringer.....                                  | -80.190                  |   |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b> | <b>874.570</b>           |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>           | <b>10.800.000</b>        |   |

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

| kr.   | Erhvervs-<br>ejendomme |
|---|------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2023.....                | 10.800.000             |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | -80.190                |

#### *Dagsværdi for investeringsejendomme*

Investeringsejendom består af en erhvervsnejendom beliggende i Aalborg. Ejendommens dagsværdi vurderes ved anvendelse af afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af erhvervsnejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast i et normalår for erhvervsnejdommen er vurderet til 750 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 7 %.

Det forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype.

### Eventualposter mv.

3

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for El-Salg Center Aalborg A/S' engagement med pengeinstitut.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Selskabet har til sikkerhed for selskabets pengeinstitut udstedt ejerpantebreve på i alt 7.500 tkr., der giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 10.800 tkr.

## NOTER

|  | 2023 | 2022 | Note |
|--|------|------|------|
| <b>Medarbejderforhold</b>                        |      |      |      |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 2    | 2    | 5    |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Otto Mønstedes Vej 6, Aalborg ApS for 2023 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 varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til forsikringer, ejendomsskat, vedligeholdelse, administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.