



Ejendomsselskabet Mylius Erichsensvej 65 ApS

Beddingen 7B, 3. th, 9000 Aalborg

CVR-nr. 39 03 92 22

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2023.

Morten Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Mylius Erichsensvej 65 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12. april 2023

Direktion

Morten Jørgensen

Steen Berg Royberg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Mylius Erichsensvej 65 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Mylius Erichsensvej 65 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 12. april 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Hoffmann Kristensen

statsautoriseret revisor
mne33705

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Mylius Erichsensvej 65 ApS Beddingen 7B, 3. th 9000 Aalborg
	Telefon: 98128989
	CVR-nr.: 39 03 92 22
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Morten Jørgensen Steen Berg Royberg
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 780.611 mod 838.329 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.154.564 mod 487.612 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	780.611	838.329
Værdiregulering af investeringsejendomme	-400.000	0
Andre finansielle indtægter	2.841.010	0
Øvrige finansielle omkostninger	-446.811	-211.438
Resultat før skat	2.774.810	626.891
Skat af årets resultat	-620.246	-139.279
Årets resultat	2.154.564	487.612
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overføres til overført resultat	1.954.564	287.612
Disponeret i alt	2.154.564	487.612

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>21.600.000</u>	<u>22.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.600.000</u>	<u>22.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>21.600.000</u>	<u>22.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>8.562</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>8.562</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>70.867</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>79.429</u>
	Aktiver i alt	<u>21.600.000</u>	<u>22.079.429</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	7.858.290	5.903.726
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Egenkapital i alt	8.108.290	6.153.726
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.418.003	1.499.777
Hensatte forpligtelser i alt	1.418.003	1.499.777
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.670.388	13.372.435
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.670.388	13.372.435
3 Kortfristet del af langfristet gæld	140.519	174.735
Gæld til pengeinstitutter	480.917	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	358.284	343.827
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.000	16.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	263.134	510.636
Selskabsskat	91.020	0
Anden gæld	51.445	7.793
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.403.319	1.053.491
Gældsforpligtelser i alt	12.073.707	14.425.926
Passiver i alt	21.600.000	22.079.429

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>	
Dagsværdi 31. december 2022		21.600.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		-400.000
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>

2. Investeringsejendomme

Tilgang i årets løb	<u>15.153.390</u>	<u>15.153.390</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>15.153.390</u>	<u>15.153.390</u>
Regulering til dagsværdi vedrørende virksomhedsoverdragelse	6.846.610	6.846.610
Årets regulering til dagsværdi	<u>-400.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>6.446.610</u>	<u>6.846.610</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>21.600.000</u>	<u>22.000.000</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.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

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 4,38%

3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>10.810.907</u>	<u>140.519</u>	<u>10.670.388</u>	<u>10.133.986</u>
	<u>10.810.907</u>	<u>140.519</u>	<u>10.670.388</u>	<u>10.133.986</u>

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.811 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 21.600 t.kr.

5. Eventualposter

Der er ingen eventualforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Mylius Erichsensvej 65 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævende 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 administration og lokaler.

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte i egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.