

# Markedsgade Hjørring A/S

Vesterå 23, st., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 40 59 62 32

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 28.06.21

Anders Bredgaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

Markedsgade Hjørring A/S  
Vesterå 23, st.  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 40 59 62 32  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Morten Haugaard Dahl

---

**Bestyrelse**

---

Morten Myrhøj Kristensen, formand  
Morten Haugaard Dahl  
Henrik Plougmand Bærtelsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Markedsgade Hjørring A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26. maj 2021

**Direktionen**

Morten Haugaard Dahl

**Bestyrelsen**

Morten Myrhøj Kristensen  
Formand

Morten Haugaard Dahl

Henrik Plougmand Bærtelsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i Markedsgade Hjørring A/S

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Markedsgade Hjørring A/S for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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 selskabet, 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.

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 26. maj 2021

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Bjørn  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne28606

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er drift og udlejning af erhvervsejendomme.

I forlængelse heraf har selskabet erhvervet ejendommen Markedsgade, Hjørring. Ejendommen er en tidligere kontorejendom, der i regnskabsåret er blevet omdannet til beboelsesejendom med 44 moderne lejligheder.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet færdiggjorde ultimo 2020 omdannelsen af en tidligere kontorejendom til beboelsesejendom med 44 moderne lejligheder. Lejlighederne er løbende taget i brug i takt med de blev færdiggjort og 01.12.20 stod ejendommen helt færdig.

Selskabet har outsourcet udlejning og drift af selskabets ejendomme til eksterne samarbejdspartnere. Udlejning og drift har udviklet sig som forventet, dog har den igangværende corona-situation og de løbende restriktioner betydet, at førstegangsudlejningen har taget længere tid end forventet, hvorfor der ved regnskabsårets afslutning er enkelte ledige lejligheder. Ejendommen er attraktiv blandt potentielle lejere, og ved opsigelse af lejemål genudlejes disse hurtigt igen. Dette skyldes ikke mindst ejendommens meget centrale beliggenhed i centrum af Hjørring.

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 – 31.12.20 udviser et resultat efter skat på DKK 9.969.814 mod DKK 4.928 for tiden 19.06.19 – 31.12.19. Selskabet er solgt til eksterne investorer pr. 29.12.20 og i forbindelse med salget er selskabets ejendom værdiansat til DKK 52.000.000.

Selskabets balance viser en egenkapital på DKK 12.474.052 pr. 31.12.20.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien i en afkastbaseret model, samt den dagsværdi der blev aftalt ved salget af selskabet til eksterne investorer pr. 29.12.20.

Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastlæggelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og m<sup>2</sup> pris. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en forventet m<sup>2</sup> pris og en afkastprocent på 4,85%.

### Efterfølgende begivenheder

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udlejningen af boligerne i ejendommen forløber planmæssigt, og p.t. er alene en ud af 44 lejligheder ikke udlejet.

Note		2020 DKK	19.06.19 31.12.19 DKK
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>631.376</b>	<b>-15.000</b>
1	Personaleomkostninger	-1.429.543	0
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>-798.167</b>	<b>-15.000</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	14.363.431	0
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>13.565.264</b>	<b>-15.000</b>
2	Finansielle omkostninger	-735.901	-25.920
	<b>Resultat før skat</b>	<b>12.829.363</b>	<b>-40.920</b>
	Skat af årets resultat	-2.859.549	45.848
	<b>Årets resultat</b>	<b>9.969.814</b>	<b>4.928</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Overført resultat	9.969.814	4.928
	<b>I alt</b>	<b>9.969.814</b>	<b>4.928</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	52.348.613	15.004.920
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>52.348.613</b>	<b>15.004.920</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>52.348.613</b>	<b>15.004.920</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	160.333	45.848
	Andre tilgodehavender	1.490.503	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.650.836</b>	<b>45.848</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>7.046</b>	<b>7.250</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.657.882</b>	<b>53.098</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>54.006.495</b>	<b>15.058.018</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	40.000
	Overkurs ved emission	2.359.310	0
	Overført resultat	9.614.742	4.928
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.474.052</b>	<b>44.928</b>
	Hensættelser til udskudt skat	3.013.461	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.013.461</b>	<b>0</b>
4	Gæld til kreditinstitutter	36.400.000	7.328.434
4	Deposita	935.600	0
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>37.335.600</b>	<b>7.328.434</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7.459	0
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	17.581
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	231.250	15.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	7.652.075
	Anden gæld	944.673	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.183.382</b>	<b>7.684.656</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>38.518.982</b>	<b>15.013.090</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>54.006.495</b>	<b>15.058.018</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 19.06.19 - 31.12.19				
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	0	0	40.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	4.928	4.928
Saldo pr. 31.12.19	40.000	0	4.928	44.928
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	40.000	0	4.928	44.928
Kapitalforhøjelse	460.000	2.359.310	-360.000	2.459.310
Forslag til resultatdisponering	0	0	9.969.814	9.969.814
Saldo pr. 31.12.20	500.000	2.359.310	9.614.742	12.474.052

	2020	19.06.19
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	1.376.668	0
Andre omkostninger til social sikring	6.146	0
Andre personaleomkostninger	46.729	0
I alt	1.429.543	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	0

### 2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	226.256	0
Øvrige finansielle omkostninger i alt	509.645	25.920
I alt	735.901	25.920

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.20	15.004.920
Tilgang i året	22.980.262
Kostpris pr. 31.12.20	37.985.182
Dagsværdireguleringer i året	14.363.431
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20	14.363.431
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	52.348.613
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.20	37.985.182

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til kreditinstitutter	7.459	0	36.407.459	7.328.434
Deposita	0	935.600	935.600	0
I alt	7.459	935.600	37.343.059	7.328.434

## 5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.20	52.348.613
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	14.363.431

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.523 og et afkastkrav på 4,85%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 95% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 3.299. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen ifm. handlen med selskabet.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 36.107 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 52.349.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter bilomkostninger og administrationsomkostninger.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.