

METERBUEN 18 A/S
BØGILDSMINDEVEJ 1, 9400 NØRRESUNDBY
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. november 2021

Bent Jørgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Meterbuen 18 A/S Bøgildsmindevej 1 9400 Nørresundby
	CVR-nr.: 32 66 41 72
	Stiftet: 1. januar 2010
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
Bestyrelse	Poul Gerhard Sørensen, formand Verner Ejerskov Sørensen Bent Jørgensen Christian Rune Passer Jørgensen
Direktion	Bent Jørgensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Prinsensgade 15 9000 Aalborg
	Spar Nord Bank A/S Torvet 6 9400 Nørresundby

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Meterbuen 18 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 24. november 2021

Direktion:

Bent Jørgensen

Bestyrelse:

Poul Gerhard Sørensen
Formand

Verner Ejerskov Sørensen

Bent Jørgensen

Christian Rune Passer Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Meterbuen 18 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Meterbuen 18 A/S for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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 24. november 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28629

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er køb, salg og udlejning af erhvervsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat anses af ledelsen som tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter statusdagen foretaget omprioritering af selskabets gæld i ejendommen.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.640.601	1.919.288
Af- og nedskrivninger.....		-25.272	-25.272
DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING		2.615.329	1.894.016
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-988.731	-628.475
DRIFTSRESULTAT		1.626.598	1.265.541
Andre finansielle indtægter.....	1	13.335	13.335
Andre finansielle omkostninger.....	2	-594.143	-553.042
RESULTAT FØR SKAT		1.045.790	725.834
Skat af årets resultat.....	3	-230.074	-159.683
ÅRETS RESULTAT		815.716	566.151
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		715.716	466.151
I ALT		815.716	566.151

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		44.500.000	38.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		70.954	96.226
Materielle anlægsaktiver.....	4	44.570.954	38.096.226
ANLÆGSAKTIVER.....		44.570.954	38.096.226
Tilgodehavende lejere.....		72.814	176.686
Andre tilgodehavender.....		70.000	80.000
Tilgodehavender.....		142.814	256.686
Likvider.....		50	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		142.864	256.686
AKTIVER.....		44.713.818	38.352.912
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		11.021.584	10.305.867
Forslag til udbytte.....		100.000	100.000
EGENKAPITAL.....		11.621.584	10.905.867
Hensættelse til udskudt skat.....		3.334.292	3.104.218
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		3.334.292	3.104.218
Ansvarlig lånekapital.....		1.500.000	1.500.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.888.591	11.008.102
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	11.388.591	12.508.102
Prioritetsgæld.....		1.108.643	1.095.759
Gæld til pengeinstitutter.....		13.723.645	7.346.005
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		77.304	74.841
Anden gæld.....		3.459.759	3.318.120
Kortfristede gældsforpligtelser.....		18.369.351	11.834.725
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		29.757.942	24.342.827
PASSIVER.....		44.713.818	38.352.912
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	 6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. juli 2020.....	500.000	10.305.868	100.000	10.905.868
Forslag til resultatdisponering.....		715.716	100.000	815.716
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-100.000	-100.000
Egenkapital 30. juni 2021.....	500.000	11.021.584	100.000	11.621.584

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	13.335	13.335	
	13.335	13.335	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	594.143	553.042	
	594.143	553.042	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	230.074	159.683	
	230.074	159.683	
Materielle anlægsaktiver			4
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2020.....	252.724	35.477.679	
Tilgang.....	0	7.488.731	
Kostpris 30. juni 2021.....	252.724	42.966.410	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2020.....	156.498	0	
Årets afskrivninger	25.272	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2021.....	181.770	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2020.....	0	2.522.321	
Årets værdireguleringer.....	0	-988.731	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2021.....	0	1.533.590	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021.....	70.954	44.500.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhverv	
Dagsværdi 30. juni 2021.....		44.500.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-988.731	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for erhvervsejendomme

Erhvervsejendommen består af flere lejemål af varierende størrelse. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens normale driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalår er vurderet i niveauet 2.900 - 3.300 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6,5 - 7,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Det anvendte afkastkrav svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	30/6 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2020 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	1.500.000	0	0	1.500.000
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.997.234	1.108.643	5.299.556	12.103.861
	12.497.234	1.108.643	5.299.556	13.603.861

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.997 tkr., er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 44.500 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 20.000 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld, der på balancedagen udgør 13.724 tkr.

2020/21 2019/20

Medarbejderforhold

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
--	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Meterbuen 18 A/S for 2020/21 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 salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	10 år	0 %

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 acontoskatter.

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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.