

EJENDOMSSELSKABET MARKEDSVEJ 5-7, AARS A/S

Markedsvej 5
9600 Aars

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

16/03/2020

Lisa Frost Sørensen

Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

EJENDOMSSELSKABET MARKEDSVEJ 5-7, AARS A/S
Markedsvej 5
9600 Aars

CVR-nr: 29599785
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

REDMARK STATS AUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg
DK Danmark
CVR-nr: 29442789
P-enhed: 1012163351

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for EJENDOMSSELSKABET MARKEDSVEJ 5-7, AARS A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aars, den 16/03/2020

Direktion

Arne Robert Bindslev

Bestyrelse

Helle Aagaard Simonsen

Henrik Sørensen

Michael Rene Jørgensen

Lars Buus

Jesper Bo Thorup Nielsen

Thomas Frisgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET MARKEDSVEJ 5-7, AARS A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET MARKEDSVEJ 5-7, AARS A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 regnskabet

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 revisionen af regnskabet

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.

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 den øverste ledelse 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, 16/03/2020

Alex Hoffmann Kristensen , mne33705
statsautoriseret revisor
REDMARK STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 29442789

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er anskaffelse, opførelse og udlejning af fast ejendom samt lignende virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningen af selskabets ejendomme er forløbet som forventet.

Årets resultat på 854 t. kr. anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til årets før.

Alle regnskabstal er 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.

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

Regnskabsmæssige skøn

Årsregnskabet udarbejdes ud fra visse forudsætninger, der medfører brug af regnskabsmæssige skøn. Disse skøn foretages af selskabets ledelse i overensstemmelse med regnskabspraksis og på baggrund af historiske erfaringer samt forudsætninger, som ledelsen anser som forsvarlige og realistiske.

De områder, som indebærer en højere grad af vurderinger eller kompleksitet, eller områder, hvor antagelser og skøn er væsentlige for årsregnskabet, er følgende:

- Grunde og bygninger, der består af selskabets investeringsejendomme.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger indeholder renteudgifter af gæld samt amortisering af omkostninger i forbindelse med optagelse af kreditforeningsgæld.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris, opførelsesomkostninger og finansieringsomkostninger i opførelsesperioden. Efterfølgende ombygninger og forbedringer tillægges kostprisen.

Investeringsejendomme reguleres årligt til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ud fra en afkastbaseret model på baggrund af ejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien af investeringsejendommene.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller i fremtidige positive skattepligtige indkomster indenfor de kommende 5 år.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		5.715.274	5.603.210
Administrationsomkostninger		-45.742	-45.062
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-2.000.000	-2.000.000
Resultat af ordinær primær drift		3.669.532	3.558.148
Øvrige finansielle omkostninger		-2.252.505	-1.479.248
Ordinært resultat før skat		1.417.027	2.078.900
Skat af årets resultat	1	-562.874	-761.186
Årets resultat		854.153	1.317.714
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		854.153	1.317.714
I alt		854.153	1.317.714

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		56.000.000	58.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	56.000.000	58.000.000
Anlægsaktiver i alt		56.000.000	58.000.000
Andre tilgodehavender		0	55.204
Tilgodehavender i alt		0	55.204
Omsætningsaktiver i alt		0	55.204
Aktiver i alt		56.000.000	58.055.204

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	3	1.000.000	1.000.000
Overkurs ved emission		2.110.981	2.110.981
Overført resultat		7.322.417	6.468.264
Egenkapital i alt		10.433.398	9.579.245
Gæld til realkreditinstitutter		29.612.121	29.852.248
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	29.612.121	29.852.248
Gæld til realkreditinstitutter		2.102.971	1.783.261
Gæld til banker		10.404.422	13.251.358
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Skyldig selskabsskat		562.874	761.186
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.871.714	2.815.406
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.954.481	18.623.711
Gældsforpligtelser i alt		45.566.602	48.475.959
Passiver i alt		56.000.000	58.055.204

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	562.874	761.186
	562.874	761.186

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	89.435.770
Kostpris ultimo	89.435.770
Værdireguleringer primo	-31.435.770
Årets værdireguleringer	-2.000.000
Værdireguleringer ultimo	-33.435.770
Regnskabsmæssig værdi ultimo	56.000.000

Til værdiansættelse af selskabets investeringsejendom anvendes en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i den aktuelle lejeindtægt fratrasket drifts- og administrationsomkostninger, og baseret på et afkastkrav på 10,2 pct.

3. Registreret kapital mv.

Selskabets aktiekapital har været uændret siden selskabets stiftelse i 2006.

Aktiekapitalen er fordelt på aktier á 1.000 kr. eller multipla heraf. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Hele aktiekapitalen ejes af Jutlander Fonden Himmerland, Aars.

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	31.715.092	2.102.971	29.612.121	21.094.361
	31.715.092	2.102.971	29.612.121	21.094.361

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Selskaberne hæfter solidarisk for skat af den sambeskattede indkomst. Den skyldige selskabsskat på 106 t. kr. er afsat som gæld i årsrapporten for 2019 for koncernens administrationsselskab, Himmerlands Erhvervsejendomme A/S.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabets grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi på 56 mio. kr. pr. 31. december 2019 er stillet til sikkerhed for selskabets realkreditgæld.

Ejerpantebrev på 24 mio. kr. i selskabets grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi på 56 mio. kr. pr. 31. december 2019 er stillet til sikkerhed for koncernens gæld til kreditinstitutter.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0