



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

**I/S BYGGEFELT M**

**C/O SØREN ENNGAARD A/S, INDKILDEVEJ 6B, 9210 AALBORG SØ**

**ÅRSRAPPORT**

**1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling,  
den 10. oktober 2024

---

Jane Hansen

**CVR-NR. 31 41 87 63**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	
Virksomhedsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**VIRKSOMHEDSOPLYSNINGER**

<b>Virksomheden</b>	I/S Byggefelt M c/o Søren Enggaard A/S Indkildevej 6B 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 31 41 87 63 Stiftet: 28. april 2008 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. maj 2023 - 30. april 2024
<b>Bestyrelse</b>	Søren Enggaard, formand Svend Pedersen Pape Carsten Enggaard
<b>Daglig ledelse</b>	Carsten Enggaard Svend Pedersen Pape
<b>Interesser</b>	Hals Byggefelt M ApS Søren Enggaard Byggefelt M ApS
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Prinsensgade 15 9000 Aalborg  Nykredit Erhverv Tankedraget 25 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for I/S Byggefelt M.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10. oktober 2024

Daglig ledelse:

\_\_\_\_\_  
Carsten Enggaard

\_\_\_\_\_  
Svend Pedersen Pape

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Søren Enggaard  
Formand

\_\_\_\_\_  
Svend Pedersen Pape

\_\_\_\_\_  
Carsten Enggaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

*Til ejerne af I/S Byggefelt M*

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for I/S Byggefelt M for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden 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 10. oktober 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens 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. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2023/24 tkr.	2022/23 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>23.769</b>	<b>22.581</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		6.154	-5.296
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>29.923</b>	<b>17.285</b>
Andre finansielle indtægter.....		162	7.073
Øvrige finansielle omkostninger.....		-8.364	-3.773
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>21.721</b>	<b>20.585</b>
<b>RESULTATFORDELING</b>			
Hals Byggefelt M ApS.....		10.861	10.292
Søren Enggaard Byggefelt M ApS.....		10.860	10.293
<b>RESULTATFORDELING I ALT</b> .....		<b>21.721</b>	<b>20.585</b>

## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2024 tkr.	2023 tkr.
Investeringsejendomme.....		430.277	423.427
Materielle anlægsaktiver.....	1	430.277	423.427
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>430.277</b>	<b>423.427</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		34	36
Varebeholdninger.....		34	36
Tilgodehavender fra salg.....		83	2.473
Andre tilgodehavender.....		0	201
Periodeafgrænsningsposter.....		0	6
Tilgodehavender.....		83	2.680
Likvide beholdninger.....		6.472	6.387
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>6.589</b>	<b>9.103</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>436.866</b>	<b>432.530</b>
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>262.029</b>	<b>245.509</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		140.107	142.539
Deposita og forudbetalt leje.....		10.775	10.277
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	150.882	152.816
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.130	4.539
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		142	2.563
Anden gæld.....		18.179	24.676
Periodeafgrænsningsposter.....		2.504	2.427
Kortfristede gældsforpligtelser.....		23.955	34.205
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>174.837</b>	<b>187.021</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>436.866</b>	<b>432.530</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		
Medarbejderforhold	4		

## NOTER

	Investerings- ejendomme	Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1</b>
tkr.		
Kostpris 1. maj 2023.....	313.550	
Tilgang.....	696	
<b>Kostpris 30. april 2024.....</b>	<b>314.246</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2023.....	109.877	
Årets værdireguleringer.....	6.154	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2024.....</b>	<b>116.031</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024.....</b>	<b>430.277</b>	

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

tkr.	Kontor- ejendomme	Kontor og bolig- ejendomme	Kontor og retail- ejendomme
Dagsværdi 30. april 2024.....	140.500	260.600	29.100
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	700	5.100	354

#### *Dagsværdi for investeringsejendomme*

Interessentskabets investeringsejendomme består af tre ejendomme, som alle er beliggende i 9000 Aalborg C. Interessentskabet ejer tillige en reklamesøjle på egen udmatrikulering.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret 10-årigt likviditetsbudget (Free Cash Flow (FCF)).

Forudsætningerne i budgettet er baseret på eksisterende lejekontrakter og forventning til udvikling i lejemålene gældende både for lejeindtægter og driftsomkostninger.

I dagsværdiberegningerne er anvendt en gennemsnitlig forventet årlig inflationsrate på 2,0 %.

#### *Dagsværdi for kontor- og retailejendomme*

Interessentskabet ejer en kombineret retail- og kontorejendom, hvor retaildelen udgøres af restauration og café. Ejendommens anvendelse fordeler sig med ca. 16,5 % retail og 83,5 % kontor. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsats på 6,25 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 30. april 2024 fastsat til 29.100 tkr.

#### *Dagsværdi for kontorejendomme*

Interessentskabet ejer en kontorejendom. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsats på 6,15 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 30. april 2024 fastsat til 140.500 tkr.

#### *Dagsværdi for kontor- og boligejendomme*

Interessentskabet ejer en kombineret bolig- og kontorejendom. Ejendommen består i alt af syv punkthuse, hvor af de seks anvendes til beboelse og det sidste anvendes som kontor. Ejendommens kvadratmetermæssige fordeling er hhv. 69 % boliger og 31 % kontor. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsats på 4,97 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 30. april 2024 fastsat til 260.600 tkr.

#### *"Pylonen"*

Interessentskabet ejer en reklamesøjle, "Pylonen", placeret på egen udmatrikulering. Reklamesøjleens dagsværdi er pr. 30. april 2024 ansat til 77 tkr.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>2</b>
tkr.	30/4 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2023 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	143.237	3.130	126.024	147.078	
Deposita og forudbetalt leje.....	10.775	0	0	10.277	
	<b>154.012</b>	<b>3.130</b>	<b>126.024</b>	<b>157.355</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>3</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 143.237 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2024 udgør 430.277 tkr.					
			<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>4</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			2	2	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for I/S Byggefelt M for 2023/24 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 forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede kursgevinster vedrørende gæld, amortisering af finansielle forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en Discounted Cash Flow-model, hvor dagsværdien fastsættes ved kapitalisering af afkast på grundlag af et detaljeret 10-årigt likviditetsbudget (Free Cash Flow (FCF)). Hvor der foreligger specifikke eksterne prisindikationer, anvendes disse.

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

Der 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 kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.