

I/S Byggefelt M

c/o Søren Enggaard A/S, Indkildevej 6B, 9210 Aalborg SØ
CVR-nr. 31 41 87 63

Årsrapport 2024/25

1. maj - 30. april

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens
ordinære generalforsamling, den 15. oktober 2025

Jane Hansen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 34 73 00
Aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a horizontal line underneath the letters. The 'B' and 'D' are connected to the line, while the 'O' is separate.

BDO

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	
Virksomhedsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab 1. maj 2024 - 30. april 2025	
Resultatopgørelse	9
Balance	10-11
Noter	12-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	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 2024 - 30. april 2025
Bestyrelse	Søren Enggaard, formand Svend Pedersen Pape Carsten Enggaard
Daglig ledelse	Carsten Enggaard Svend Pedersen Pape
Interesser	Hals Byggefelt M ApS Søren Enggaard Byggefelt M ApS
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank Prinsensgade 15 9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. oktober 2025

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 2024 - 30. april 2025, 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 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 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 revisors 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 15. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usædvanlige forhold

Der er i året ændret i præsentationen af deposita og forudbetalt husleje.

Der henvises til omtalen under anvendt regnskabspraksis, som indeholder en beskrivelse af indvirkningen på årsrapporten som følge af ændring af præsentation.

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	2024/25 tkr.	2023/24 tkr.
Bruttofortjeneste		23.782	23.769
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.658	6.154
Driftsresultat		26.440	29.923
Andre finansielle indtægter		141	162
Øvrige finansielle omkostninger		-5.305	-8.364
Årets resultat		21.276	21.721
Resultatfordeling			
Hals Byggefelt M ApS		10.638	10.861
Søren Enggaard Byggefelt M ApS		10.638	10.860
Resultatfordeling i alt		21.276	21.721

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2025 tkr.	2024 tkr.
Investeringsejendomme		432.977	430.277
Materielle anlægsaktiver	1	432.977	430.277
Anlægsaktiver		432.977	430.277
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer		25	34
Varebeholdninger		25	34
Tilgodehavender fra salg		373	83
Andre tilgodehavender		17	0
Tilgodehavender		390	83
Likvide beholdninger		11.053	6.472
Omsætningsaktiver		11.468	6.589
Aktiver		444.445	436.866

Balance 30. april

Passiver

	Note	2025 tkr.	2024 tkr.
Egenkapital		280.306	262.029
Gæld til realkreditinstitutter		136.278	140.107
Deposita og forudbetalt leje		5.576	5.576
Langfristede gældsforpligtelser	2	141.854	145.683
Gæld til realkreditinstitutter		3.647	3.130
Leverandører af varer og tjenesteydelser		242	142
Anden gæld		10.935	18.179
Deposita og forudbetalt husleje		5.333	5.199
Periodeafgrænsningsposter		2.128	2.504
Kortfristede gældsforpligtelser		22.285	29.154
Gældsforpligtelser		164.139	174.837
Passiver		444.445	436.866

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 3

Medarbejderforhold 4

Noter

1 | Materielle anlægsaktiver

tkr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2024	314.246
Tilgang	42
Kostpris 30. april 2025	314.288
Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2024	116.031
Årets værdireguleringer	2.658
Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2025	118.689
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025	432.977

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

tkr.	Kontor- ejendomme	Kontor og bolig- ejendomme	Kontor og retail- ejendomme	"Pylonen"
Dagsværdi 30. april 2025	140.650	263.000	29.250	77
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	150	2.400	108	0

Dagsværdi for investeringsejendomme

Interessentskabets investeringsejendomme består af tre ejendomme, som alle er beliggende i 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 diskonteringsrate på 6,25 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 30. april 2025 fastsat til 29.250 tkr.

Dagsværdi for kontorejendomme

Interessentskabet ejer en kontorejendom. Ved opgørelse af ejendommens dagsværdi er anvendt en diskonteringsrate på 6,10 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 30. april 2025 fastsat til 140.650 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 diskonteringsrate på 5 %. Ejendommens dagsværdi er pr. 30. april 2025 fastsat til 263.000 tkr.

"Pylonen"

Interessentskabet ejer en reklamesøjle, "Pylonen", placeret på egen udmatrikulering. Reklamesøjle's dagsværdi er pr. 30. april 2025 ansat til 77 tkr.

Noter

2 | Langfristede gældsforpligtelser

tkr.	30/4 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/4 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	139.925	3.647	121.000.700	143.237
Deposita og forudbetalt leje	5.576	0	0	5.576
	145.501	3.647	121.000.700	148.813

3 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 140.408 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør 432.900 tkr.

	2024/25	2023/24
4 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for I/S Byggefelt M for 2024/25 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.

Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af regnskabsposten "Deposita og forudbetalt husleje" er ændret, således at deposita og forudbetalt husleje, hvor opsigelsesvarslet er kortere end 12 måneder præsenteres under kortfristede gældsforpligtelser fremfor langfristede gældsforpligtelser, da forfaldstidspunktet for deposita og forudbetalt husleje potentielt er mindre end 12 måneder. Der er sket tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede præsentation har ingen effekt på årets eller sidste års resultat, balancesum eller egenkapital.

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats 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.