
AALBORG CITY APARTMENT ApS

CVR-nr.: 25590740

Elmehøjvej 68
8270 Højbjerg

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

07/03/2024

Bo Nørholm
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden AALBORG CITY APARTMENT ApS
Elmehøjvej 68
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 25590740
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for AALBORG CITY APARTMENT ApS.

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.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aalborg, den 07/03/2024

Direktion

Bo Tornøe Nørholm

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet er investering i velbeliggende ejerlejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet resultat udviser underskud på 621 tkr. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.23 i alt 6.046 tkr.

Selskabet har i løbet af året skiftet ejer og har i den forbindelse reduceret porteføljen af af velbeliggende ejerlejligheder.

Der forventes overskud i 2024.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder drifts- og vedligeholdelsesomkostninger for ejendomme samt omkostninger til udlejning og administration af ejendommene.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indholder omkostninger til selskabsadministration.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme værdiansættes til vurderet dagsværdi på statustidspunktet. Reguleringer føres som dagsværdiregulering på resultatopgørelsen.

Værdiansættelse af gæld vedrørende investeringsejendomme

Gæld vedrørende investeringsejendomme værdiansættes til amortiseret kostpris på statustidspunktet. Finansielle instrumenter værdiansættes til markedsværdien på statustidspunktet. Reguleringer føres via resultatopgørelsen.

Andre Driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder tab på salg af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortering af gæld samt finansielle omkostninger i øvrigt.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Den aktuelle skat er beregnet under hensyntagen til sambeskatning med moderselskabet.

Balance**Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Selskabets beholdning af ejendomme måles til dagsværdi. Første indregning sker til kostpris.

Dagsværdien opgøres ved en systematisk vurdering af hver enkelt ejendoms forventede afkast over den forventede levetid, tilbagekapitaliseret til statusdagen. Kapitaliseringsfaktoren fastsættes individuelt baseret på et forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom. Der er ved fastsættelsen af kapitaliseringsfaktoren taget hensyn til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Værdiregulering føres i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat hensættes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til realkredit- og finansieringsinstitutter måles til amortiseret kostpris. Den årlige amortisering indregnes i resultatopgørelsen under posten "Øvrige finansielle omkostninger".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Nettoomsætning		1.650.533	1.943.899
Ejendomsomkostninger		-1.316.182	-814.527
Administrationsomkostninger		-370.329	-248.416
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-137.923	-189.397
Bruttoresultat		-173.901	691.559
Resultat af ordinær primær drift		-173.901	691.559
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	539.781
Andre finansielle indtægter		17.302	71.945
Øvrige finansielle omkostninger		-543.368	-820.659
Ordinært resultat før skat		-699.967	482.626
Skat af årets resultat		79.193	-862.308
Årets resultat		-620.774	-379.682
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-620.774	-379.682
I alt		-620.774	-379.682

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		26.612.077	26.750.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	118.300
Materielle anlægsaktiver i alt		26.612.077	26.868.300
Anlægsaktiver i alt		26.612.077	26.868.300
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			0
Udskudte skatteaktiver		882.400	823.000
Tilgodehavende skat		8.321	0
Andre tilgodehavender		36.308	2.309.987
Tilgodehavender i alt		927.029	3.132.987
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	12.500
Værdipapirer og kapitalandele i alt		0	12.500
Likvide beholdninger		58.666	160.952
Omsætningsaktiver i alt		985.695	3.306.439
AKTIVER I ALT		27.597.772	30.174.739

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		625.000	125.000
Overført resultat		5.421.497	4.542.271
Egenkapital i alt		6.046.497	4.667.271
Gæld til realkreditinstitutter		19.698.102	19.830.569
Langfristede gældsforpligtelser i alt		19.698.102	19.830.569
Gæld til realkreditinstitutter		265.291	493.617
Gæld til banker		0	1.421.078
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		490.891	1.030.364
Skyldig selskabsskat		0	11.691
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.096.991	2.720.149
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.853.173	5.676.899
Gældsforpligtelser i alt		21.551.275	25.507.468
PASSIVER I ALT		27.597.772	30.174.739

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

1

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	4.542.271	4.667.271
Kapitalforhøjelse	500.000	1.500.000	2.000.000
Årets resultat		-620.774	-620.774
Egenkapital, ultimo	625.000	5.421.497	6.046.497

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør 31.12.23 DKK 26.612.077
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen udgør DKK -137.923

Selskabet anvender normailndtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat et afkastkrav på 4-6,5. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendommene.

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 19.963 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 26.612. Selskabet har udstedt ejerpantebreve til ejerforeninger mv. på i alt t.DKK 589, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 26.612.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2023

1