
AALBORG CITY APARTMENT ApS

CVR-nr.: 25590740

Elmehøjvej 68
8270 Højbjerg

Årsrapport
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

06/02/2025

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
e-mailadresse: bon@mindus.dk
CVR-nr.: 25590740
Regnskabsår: 01/01/2024 - 31/12/2024

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2024 - 31. december 2024 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 20/02/2025

Direktion

Bo Tornøe Nørholm

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet er investering i velbeliggende ejerlejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet resultat udviser overskud på 1.340 tkr. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.24 i alt 7.386 tkr.

Selskabet driver en portefølje af velbeliggende ejerlejligheder.

Der er i regnskabsåret solgt en lejlighed og realiseret fortjeneste i forhold til den bogførte værdi.

Der forventes overskud i 2025.

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. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning		1.783.380	1.650.533
Ejendomsomkostninger		-889.817	-1.316.182
Administrationsomkostninger		-24.170	-370.329
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.224.753	-137.923
Bruttoresultat		2.094.146	-173.901
Resultat af ordinær primær drift		2.094.146	-173.901
Andre finansielle indtægter		110.310	17.302
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-43.800	0
Andre finansielle omkostninger		-862.419	-543.368
Ordinært resultat før skat		1.298.237	-699.967
Skat af årets resultat		41.370	79.193
Årets resultat		1.339.607	-620.774
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.339.607	-620.774
I alt		1.339.607	-620.774

Balance 31. december 2024

Aktiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		26.800.000	26.612.077
Materielle anlægsaktiver i alt		26.800.000	26.612.077
Anlægsaktiver i alt		26.800.000	26.612.077
Udskudte skatteaktiver		912.000	882.400
Tilgodehavende skat		11.770	8.321
Andre tilgodehavender		0	36.308
Tilgodehavender i alt		923.770	927.029
Likvide beholdninger		37.618	58.666
Omsætningsaktiver i alt		961.388	985.695
AKTIVER I ALT		27.761.388	27.597.772

Balance 31. december 2024

Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		625.000	625.000
Overført resultat		6.761.104	5.421.497
Egenkapital i alt		7.386.104	6.046.497
Gæld til realkreditinstitutter		18.323.838	19.698.102
Langfristede gældsforpligtelser i alt		18.323.838	19.698.102
Gæld til realkreditinstitutter		432.028	265.291
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		897.868	490.891
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		721.550	1.096.991
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.051.446	1.853.173
Gældsforpligtelser i alt		20.375.284	21.551.275
PASSIVER I ALT		27.761.388	27.597.772

	Note
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	1

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2024 - 31. dec. 2024

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	625.000	5.421.497	6.046.497
Årets resultat		1.339.607	1.339.607
Egenkapital, ultimo	625.000	6.761.104	7.386.104

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør 31.12.24 DKK 26.800.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen udgør tDKK 1.225

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 18.755 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 26.800. Selskabet har udstedt ejerantebreve til ejerforeninger mv. på i alt t.DKK 589, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 26.800.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2024

1