
AALBORG CITY APARTMENT ApS

CVR-nr.: 25590740

Elmehøjvej 68
8270 Højbjerg

Årsrapport
1. januar 2025 - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

03/02/2026

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: 01/01/2025 - 31/12/2025

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2025 - 31. december 2025 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 29/01/2026

Direktion

Bo Tornøe Nørholm

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet er investering i velbeliggende ejerlejligheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat udviser overskud på 229 tkr. Egenkapitalen udgør pr. 31.12.25 i alt 8.365 tkr. Anpartshaverne har i året løb forhøjet kapitalen med 750 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 2026.

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. 2025 - 31. dec. 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Nettoomsætning		1.696.297	1.783.380
Ejendomsomkostninger		-751.803	-889.817
Administrationsomkostninger		-18.352	-24.170
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		82.607	1.224.753
Bruttoresultat		1.008.749	2.094.146
Resultat af ordinær primær drift		1.008.749	2.094.146
Andre finansielle indtægter		7.526	110.310
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-13.260	-43.800
Andre finansielle omkostninger		-791.832	-862.419
Ordinært resultat før skat		211.183	1.298.237
Skat af årets resultat		18.101	41.370
Årets resultat		229.284	1.339.607
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		229.284	1.339.607
I alt		229.284	1.339.607

Balance 31. december 2025

Aktiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		25.059.000	26.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt		25.059.000	26.800.000
Anlægsaktiver i alt		25.059.000	26.800.000
Udskudte skatteaktiver		843.000	912.000
Tilgodehavende skat		103.637	11.770
Andre tilgodehavender		34.561	0
Tilgodehavender i alt		981.198	923.770
Likvide beholdninger		19.383	37.618
Omsætningsaktiver i alt		1.000.581	961.388
AKTIVER I ALT		26.059.581	27.761.388

Balance 31. december 2025

Passiver

	Note	2025	2024
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		700.000	625.000
Overført resultat		7.665.388	6.761.104
Egenkapital i alt		8.365.388	7.386.104
Gæld til realkreditinstitutter		16.404.580	18.323.838
Langfristede gældsforpligtelser i alt		16.404.580	18.323.838
Gæld til realkreditinstitutter		465.747	432.028
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		165.914	897.868
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		657.952	721.550
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.289.613	2.051.446
Gældsforpligtelser i alt		17.694.193	20.375.284
PASSIVER I ALT		26.059.581	27.761.388

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

1

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2025 - 31. dec. 2025

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	625.000	6.761.104	7.386.104
Kapitalforhøjelse	75.000	675.000	750.000
Årets resultat		229.284	229.284
Egenkapital, ultimo	700.000	7.665.388	8.365.388

Noter

1. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør 31.12.25 DKK 25.059.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen udgør tDKK 83.

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 16.870 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 25.059. 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 25.059.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2025

1