



Aalborg Property Invest ApS

Kærlundsvej 25
9000 Aalborg
CVR-nr. 34711690

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
21.06.2024

Ashir Ejaz
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Aalborg Property Invest ApS
Kærlundsvej 25
9000 Aalborg

CVR-nr.: 34711690
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Ashir Ejaz, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Aalborg Property Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 21.06.2024

Direktion

Ashir Ejaz
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Aalborg Property Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Aalborg Property Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 21.06.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Sami Nikolai El-Galaly

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne42793

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering og udlejning af fast ejendom.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat udviser et overskud på 26 t.kr. mod et underskud i 2022 på 1.425 t.kr. Periodens resultat er påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendom.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

De aktuelle markedsforhold på ejendomsmarkedet medfører generelt, at der kan være usikkerhed knyttet til værdiansættelsen af ejendommens værdi.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter balancedagen foretaget kapitalnedsættelse, hvorefter kapitalen udgør 100.000 kr.

Herudover er der fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		202.712	294.611
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(50.000)	(2.101.037)
Driftsresultat		152.712	(1.806.426)
Andre finansielle indtægter	1	1.931	40.897
Andre finansielle omkostninger	2	(121.759)	(60.968)
Resultat før skat		32.884	(1.826.497)
Skat af årets resultat	3	(7.179)	401.618
Årets resultat		25.705	(1.424.879)
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		2.500.000	0
Overført resultat		(2.474.295)	(1.424.879)
Resultatdisponering		25.705	(1.424.879)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		7.350.000	7.400.000
Materielle aktiver	4	7.350.000	7.400.000
Anlægsaktiver		7.350.000	7.400.000
Likvide beholdninger		139.263	63.169
Omsætningsaktiver		139.263	63.169
Aktiver		7.489.263	7.463.169

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		2.730.000	2.730.000
Overført overskud eller underskud		66.325	2.540.620
Egenkapital		2.796.325	5.270.620
Udskudt skat		174.000	182.019
Hensatte forpligtelser		174.000	182.019
Gæld til realkreditinstitutter		768.593	1.456.973
Langfristede gældsforpligtelser	5	768.593	1.456.973
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	123.683	156.078
Deposita		104.340	128.308
Modtagne forudbetalinger fra kunder		34.780	42.769
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.775	20.313
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.419.383	141.364
Skyldige sambeskatningsbidrag		15.198	57.363
Anden gæld		30.186	7.362
Kortfristede gældsforpligtelser		3.750.345	553.557
Gældsforpligtelser		4.518.938	2.010.530
Passiver		7.489.263	7.463.169
Personaleforhold	6		
Dagsværdioplysninger	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.730.000	2.540.620	0	5.270.620
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	(2.500.000)	(2.500.000)
Årets resultat	0	(2.474.295)	2.500.000	25.705
Egenkapital ultimo	2.730.000	66.325	0	2.796.325

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	40.897
Renteindtægter i øvrigt	42	0
Øvrige finansielle indtægter	1.889	0
	1.931	40.897

2 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	15.656	0
Renteomkostninger i øvrigt	30.174	47.303
Øvrige finansielle omkostninger	75.929	13.665
	121.759	60.968

3 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	15.198	57.363
Ændring af udskudt skat	(8.019)	(458.981)
	7.179	(401.618)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	6.710.652
Kostpris ultimo	6.710.652
Dagsværdireguleringer primo	689.348
Årets dagsværdireguleringer	(50.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	639.348
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.350.000

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Aalborg.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede metode. For indeværende år er regnskabsmæssig indregning tillige med input fra uafhængig mæglervurdering.

Den normaliserede nettoindtjening er i den afkastbaserede model fastsat til 325 t.kr.

Afkastkravet udgør 4,5 % pr. 31.12.2023. En ændring på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med -720 t.kr. og øge dagsværdien med 910 t.kr.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i Aalborg midtby. Tomgangen har historisk været lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	123.683	156.078	768.593	240.612
	123.683	156.078	768.593	240.612

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

7 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	7.350.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(50.000)

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med A. Ejaz Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 8.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.350 t.kr. pr. 31.12.2023.

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Der er afgivet selskyskyldnerkaution for Aalborg Privathospital A/S' samlede bankgæld til Spar Nord. Selskyskyldnerkaution er begrænset til 5.000 t.kr, og den samlede gæld pr. 31.12.2023 udgør 4.096 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.