



Aalborg Property Invest ApS

Bavnehøj 4
9210 Aalborg SØ
CVR-nr. 34711690

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.06.2022

Ashir Ejaz
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021	6
Balance pr. 31.12.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2021	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Aalborg Property Invest ApS

Bavnehøj 4

9210 Aalborg SØ

CVR-nr.: 34711690

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Ashir Ejaz, direktør

Rukhsana Perveen Ejaz, direktør

Ahmed Ejaz, direktør

Umer Ejaz, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Aalborg Property Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30.06.2022

Direktion

Ashir Ejaz
direktør

Rukhsana Perveen Ejaz
direktør

Ahmed Ejaz
direktør

Umer 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 01.01.2021 - 31.12.2021 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 30.06.2022

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 underskud på 1.963 t.kr. mod et overskud i 2020 på 1.587 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

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

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		195.720	273.247
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.700.000)	1.700.000
Driftsresultat		(2.504.280)	1.973.247
Andre finansielle indtægter	1	83.444	138.579
Andre finansielle omkostninger	2	(74.337)	(79.790)
Resultat før skat		(2.495.173)	2.032.036
Skat af årets resultat		531.974	(445.004)
Årets resultat		(1.963.199)	1.587.032
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.963.199)	1.587.032
Resultatdisponering		(1.963.199)	1.587.032

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		8.500.000	11.200.000
Materielle aktiver	3	8.500.000	11.200.000
Anlægsaktiver		8.500.000	11.200.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.443.591	3.499.424
Tilgodehavender		3.443.591	3.499.424
Likvide beholdninger		22.342	38.075
Omsætningsaktiver		3.465.933	3.537.499
Aktiver		11.965.933	14.737.499

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		2.730.000	2.730.000
Overført overskud eller underskud		3.965.499	5.928.698
Egenkapital		6.695.499	8.658.698
Udskudt skat		641.000	1.215.000
Hensatte forpligtelser		641.000	1.215.000
Bankgæld		4.194.052	4.474.335
Langfristede gældsforpligtelser	4	4.194.052	4.474.335
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	153.089	147.000
Deposita		128.308	77.608
Modtagne forudbetalinger fra kunder		34.974	25.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.139	19.281
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.717	31.656
Skyldige sambeskatningsbidrag		42.026	70.004
Anden gæld		8.429	8.959
Periodeafgrænsningsposter		9.700	9.089
Kortfristede gældsforpligtelser		435.382	389.466
Gældsforpligtelser		4.629.434	4.863.801
Passiver		11.965.933	14.737.499
Dagsværdioplysninger	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.730.000	5.928.698	8.658.698
Årets resultat	0	(1.963.199)	(1.963.199)
Egenkapital ultimo	2.730.000	3.965.499	6.695.499

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	83.444	0
Øvrige finansielle indtægter	0	138.579
	83.444	138.579

2 Andre finansielle omkostninger

	2021 kr.	2020 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	887	0
Renteomkostninger i øvrigt	70.327	76.555
Øvrige finansielle omkostninger	3.123	3.235
	74.337	79.790

3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	5.709.615
Kostpris ultimo	5.709.615
Dagsværdireguleringer primo	5.490.385
Årets dagsværdireguleringer	(2.700.000)
Dagsværdireguleringer ultimo	2.790.385
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.500.000

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Aalborg.

Investeringssejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den normaliserede nettoindtjening er i den afkastbaserede model fastsat til 402 t.kr.

Afkastkravet udgør 4,90% pr. 31.12.2021. En ændring på +/- 0,5%-point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 1.035 t.kr. og øge dagsværdien med 655 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 meget lav, og der foreligger venteliste. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på 532 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	153.089	147.000	0	
Bankgæld	0	0	4.194.052	1.045.019
	153.089	147.000	4.194.052	1.045.019

5 Dagsværdioplysninger

	Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi ultimo	8.500.000
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	2.700.000

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.807 t.kr. er der stillet realkreditpant på 5.628 t.kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 8.500 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.750 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 8.500 t.kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, på i alt 2.581 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.

Balancen**Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.