



## Krobi Bolig Aalborg II ApS

Samsøvej 21  
8382 Hinnerup  
CVR-nr. 12295782

## Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
02.05.2025

---

**Danny Kromanne**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2024	8
Balance pr. 31.12.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2024	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Krobi Bolig Aalborg II ApS

Samsøvej 21

8382 Hinnerup

CVR-nr.: 12295782

Hjemsted: Favrskov

Regnskabsår: 01.01.2024 - 31.12.2024

## Direktion

Danny Kromanne, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 for Krobi Bolig Aalborg II 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. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hinnerup, den 02.05.2025

**Direktion**

**Danny Kromanne**  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Krobi Bolig Aalborg II ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Krobi Bolig Aalborg II ApS for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2024 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 02.05.2025

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Jesper Brandt Pedersen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne51045

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat udgør 2.282 t.kr. mod 1.899 t.kr. sidste år, heraf udgør dagsværdiregulering af ejendomme 461 t.kr. mod (95) t.kr. sidste år. Ledelsen anser dette som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.400.093</b>	<b>2.483.606</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		461.247	(94.528)
Personaleomkostninger	1	(579.317)	(490.489)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.282.023</b>	<b>1.898.589</b>
Andre finansielle indtægter	2	60.974	66.825
Andre finansielle omkostninger		(1.755.823)	(1.625.267)
<b>Resultat før skat</b>		<b>587.174</b>	<b>340.147</b>
Skat af årets resultat	3	(129.504)	(75.779)
<b>Årets resultat</b>		<b>457.670</b>	<b>264.368</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		457.670	264.368
<b>Resultatdisponering</b>		<b>457.670</b>	<b>264.368</b>

# Balance pr. 31.12.2024

## Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		70.161.999	69.713.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>70.161.999</b>	<b>69.713.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>70.161.999</b>	<b>69.713.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		238.153	126.240
Andre tilgodehavender		83.398	11.233
Periodeafgrænsningsposter		32.378	51.749
<b>Tilgodehavender</b>		<b>353.929</b>	<b>189.222</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.509.343</b>	<b>2.662.421</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.863.272</b>	<b>2.851.643</b>
<b>Aktiver</b>		<b>72.025.271</b>	<b>72.564.643</b>

**Passiver**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		21.573.350	21.115.680
<b>Egenkapital</b>		<b>21.773.350</b>	<b>21.315.680</b>
Udskudt skat		10.278.000	10.176.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.278.000</b>	<b>10.176.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		37.096.283	37.956.394
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>37.096.283</b>	<b>37.956.394</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	876.273	773.333
Deposita		727.689	704.454
Modtagne forudbetalinger fra kunder		61.764	67.619
Leverandører af varer og tjenesteydelser		185.102	163.429
Skyldige sambeskatningsbidrag		27.507	94.779
Anden gæld		999.303	1.312.955
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.877.638</b>	<b>3.116.569</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>39.973.921</b>	<b>41.072.963</b>
<b>Passiver</b>		<b>72.025.271</b>	<b>72.564.643</b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2024

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	21.115.680	21.315.680
Årets resultat	0	457.670	457.670
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>21.573.350</b>	<b>21.773.350</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2024	2023
	kr.	kr.
Gager og lønninger	485.132	411.821
Pensioner	87.780	72.960
Andre omkostninger til social sikring	6.405	5.708
	<b>579.317</b>	<b>490.489</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2024	2023
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	7.012	27.563
Renteindtægter i øvrigt	53.962	39.262
	<b>60.974</b>	<b>66.825</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2024	2023
	kr.	kr.
Aktuel skat	27.507	94.779
Ændring af udskudt skat	102.000	(19.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(3)	0
	<b>129.504</b>	<b>75.779</b>

#### 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	22.529.307
Afgange	(12.248)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.517.059</b>
Dagsværdireguleringer primo	47.183.693
Årets dagsværdireguleringer	461.247
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>47.644.940</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>70.161.999</b>

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4,20% pr. 31.12.2024 mod 4,20% sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6.464 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 10.751 t.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 3.248 m<sup>2</sup>, der primært består af beboelsesudlejning og en mindre del erhvervsudlejning. Ejendommene er beliggende centralt i Aalborg. Den faktiske leje pr. m<sup>2</sup> for ejendomme udgør 1.042 kr. mod 1.029 kr. sidste år.

Der har i regnskabsåret været mere tomgang i forbindelse med fra- og indflytning.

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejerne, der kan opsiges med 3-6 måneders varsel.

Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme udgør pr. balancedagen 70.162 t.kr. mod 69.713 t.kr. sidste år. Der har været en ændring af dagsværdien på 461 t.kr., som er indregnet direkte i resultatopgørelsen.

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

#### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024 kr.	Restgæld efter 5 år 2024 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	876.273	773.333	37.096.283	33.151.461
	<b>876.273</b>	<b>773.333</b>	<b>37.096.283</b>	<b>33.151.461</b>

## 6 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	28.818	67.242

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med ESLA Invest A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved realkreditpantebreve. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 70.161 t.kr. pr. 31.12.2024.

# 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 udgøres af lejeindtægter fra selskabets udlejningsejendomme. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og normale nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **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.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og kursgevinster ved handel med obligationsprodukter mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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**

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**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 nominal 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.