

Aabybrocenteret, bygning 1AB ApS

Torngårdsvej 104, 9440 Aabybro
CVR-nr.: 42 12 99 84

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 23. marts 2026

Ronnie Stern Christensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Industrivej 10
DK-9440 Aabybro
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 98 27 98 11
aabybro@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

[Selskabsoplysninger](#) 3

Erklæringer

[Ledelsespåtegning](#) 4

[Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger](#) 5

Ledelsesberetning

[Ledelsesberetning](#) 6

Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025

[Resultatopgørelse](#) 7

[Balance](#) 8-9

[Egenkapitalopgørelse](#) 10

[Noter](#) 11-13

[Anvendt regnskabspraksis](#) 14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet Aabybrocenteret, bygning 1AB ApS
Torngårdsvej 104
9440 Aabybro

CVR-nr.: 42 12 99 84
Stiftet: 12. februar 2021
Kommune: Jammerbugt
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion Tom Sandahl Jakobsen
Ronnie Stern Christensen

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Industrivej 10
9440 Aabybro

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Aabybrocenteret, bygning 1AB ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 23. marts 2026

Direktion:

Tom Sandahl Jakobsen

Ronnie Stern Christensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Aabybrocenteret, bygning 1AB ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Aabybrocenteret, bygning 1AB ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisors 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aabybro, den 23. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Martin Bang
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46608

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål består i investering og udvikling af ejendomsprojekter samt dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på 351 tkr. mod et overskud på 281 tkr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på 3.817 tkr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet dagsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved indregning og måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb, baseret på de oplysninger der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		654.834	638.021
Andre finansielle indtægter	2	41.101	26.124
Øvrige finansielle omkostninger	3	-245.508	-303.549
Resultat før skat		450.427	360.596
Skat af årets resultat	4	-99.094	-79.331
Årets resultat		351.333	281.265

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		351.333	281.265
I alt		351.333	281.265

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		9.000.000	9.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	9.000.000	9.000.000
Anlægsaktiver		9.000.000	9.000.000
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		945.654	707.563
Andre tilgodehavender		4.302	2.676
Tilgodehavender		949.956	710.239
Likvide beholdninger		63.432	14.652
Omsætningsaktiver		1.013.388	724.891
Aktiver		10.013.388	9.724.891

Balance 30. september

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anparts kapital		40.000	40.000
Overført resultat		3.777.466	3.426.133
Egenkapital		3.817.466	3.466.133
Hensættelser til udskudt skat		910.366	881.318
Hensatte forpligtelser		910.366	881.318
Gæld til realkreditinstitutter		4.778.381	4.887.140
Selskabsskat		70.046	50.486
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.848.427	4.937.626
Gæld til realkreditinstitutter		325.096	326.383
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Selskabsskat		50.486	52.826
Anden gæld		46.547	45.605
Kortfristede gældsforpligtelser		437.129	439.814
Gældsforpligtelser		5.285.556	5.377.440
Passiver		10.013.388	9.724.891

Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

1

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Medarbejderforhold

9

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	40.000	3.426.133	3.466.133
Forslag til resultatdisponering		351.333	351.333
Egenkapital 30. september 2025	40.000	3.777.466	3.817.466

Noter

1 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Investeringsjendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet dagsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Der hersker ikke fuld viden eller sikkerhed ved indregning og måling til dagsværdi, men det regnskabsmæssige skøn udtrykker det mest sandsynlige økonomiske forløb, baseret på de oplysninger der er til rådighed for årsrapportens udarbejdelse.

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	40.917	26.040
Finansielle indtægter i øvrigt	184	84
	41.101	26.124
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger i øvrigt	245.508	303.549
	245.508	303.549
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	70.046	50.486
Regulering af udskudt skat	29.048	28.845
	99.094	79.331

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2024	5.394.602
Kostpris 30. september 2025	5.394.602
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2024	3.605.398
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2025	3.605.398
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	9.000.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Erhverv
Dagsværdi 30. september 2025	9.000.000

Selskabets investeringsejendom, beliggende i Aabybro, består af 1 erhvervslejemål.

Investeringssejendommen er indregnet til dagsværdi, som fastsættes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og en individuel fastsat afkastsats.

Det gennemsnitlige driftsafkast for kommende år vurderes at udgøre 635 tkr., hvilket bygger på den leje, som selskabet forventer at realisere. Der er hertil foretaget skøn på vedligeholdelses- samt årlige driftsomkostninger.

Den anvendte afkastsats til beregningen er fastlagt på ca. 7 %. Den er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed og ejendommens stand.

I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen. En forhøjelse af afkastkravet på 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 312 tkr., og en tilsvarende reduktion af afkastkravet på 0,25 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 335 tkr.

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	5.103.477	325.096	4.494.104	5.213.523
Selskabsskat	70.046	0	0	50.486
	5.173.523	325.096	4.494.104	5.264.009

Noter

7 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Ejendomsudvikling Nord A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 5.103 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør ++9.000 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger er der stillet sikkerhed for nom. 15 tkr.

	2024/25	2023/24
9 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aabybrocenteret, bygning 1AB ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til salg, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.