

Aabybrocenteret, bygning 1AB ApS

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

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 14. marts 2025

Ronnie Stern Christensen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

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 2023 - 30. september 2024

Direktion Tom Sandahl Jakobsen
Ronnie Stern Christensen

Revisor BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Industrivej 10
9440 Aabybro

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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 14. marts 2025

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 2023 - 30. september 2024 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 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 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 14. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

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.

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 ejendommenes 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på 281 tkr. mod et overskud på 290 tkr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på 3.466 tkr.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		638.021	605.920
Andre finansielle indtægter	1	26.124	12.799
Øvrige finansielle omkostninger	2	-303.549	-246.714
Resultat før skat		360.596	372.005
Skat af årets resultat	3	-79.331	-81.842
Årets resultat		281.265	290.163
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		281.265	290.163
I alt		281.265	290.163

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		9.000.000	9.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	9.000.000	9.000.000
Anlægsaktiver		9.000.000	9.000.000
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		707.563	422.735
Andre tilgodehavender		2.676	3.956
Tilgodehavende selskabsskat		0	13.788
Tilgodehavender		710.239	440.479
Likvide beholdninger		14.652	8.656
Omsætningsaktiver		724.891	449.135
<hr/>			
Aktiver		9.724.891	9.449.135
<hr/>			

Balance 30. september

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		3.426.133	3.144.868
Egenkapital		3.466.133	3.184.868
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		881.318	852.473
Hensatte forpligtelser		881.318	852.473
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		4.887.140	4.971.502
Selskabsskat		50.486	52.826
Langfristede gældsforpligtelser	5	4.937.626	5.024.328
Gæld til realkreditinstitutter		326.383	327.635
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Selskabsskat		52.826	0
Anden gæld		45.605	44.831
Kortfristede gældsforpligtelser		439.814	387.466
Gældsforpligtelser		5.377.440	5.411.794
<hr/>			
Passiver		9.724.891	9.449.135
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	7		
Medarbejderforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	40.000	3.144.868	3.184.868
Forslag til resultatdisponering		281.265	281.265
Egenkapital 30. september 2024	40.000	3.426.133	3.466.133

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	26.040	12.799
Finansielle indtægter i øvrigt	84	0
	26.124	12.799

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	15.051
Finansielle omkostninger i øvrigt	303.549	231.663
	303.549	246.714

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	50.486	52.826
Regulering af udskudt skat	28.845	29.016
	79.331	81.842

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2023		5.394.602
Kostpris 30. september 2024		5.394.602
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023		3.605.398
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024		3.605.398
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024		9.000.000

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

kr.	Erhverv
Dagsværdi 30. september 2024	9.000.000

Selskabets investeringsejendomme beliggende i Aabybro består af 1 erhvervslejemål.

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsejendommen 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 630 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 7 %. Den er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, 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 311 tkr., og en tilsvarende reduktion af afkastkravet på 0,25 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 334 tkr.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	5.213.523	326.383	4.640.378	5.299.137
Selskabsskat	50.486	0	0	52.826
	5.264.009	326.383	4.640.378	5.351.963

6 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på 5.214 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 9.000 tkr.

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

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.

Noter

7 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Investeringsejendommens 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.

	2023/24	2022/23
8 Medarbejderforhold		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aabybrocenteret, bygning 1AB ApS for 2023/24 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. Opkrævede 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.