

# AJ Invest Nord ApS

Europa Plads 4B, 3. tv  
9000 Aalborg

CVR-nr. 39 18 66 75

## Årsrapport for 2023



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juli 2024

---

Søren Agesen  
dirigent

**TALMENNESKER**

LIE & BRUUN REVISORER

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13



## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for AJ Invest Nord ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 10. juli 2024

### **Direktion**

Søren Agesen  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i AJ Invest Nord ApS

Vi har opstillet årsrapporten for AJ Invest Nord ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nørresundby, den 10. juli 2024

### TALMENNESKER

#### Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 39 88 62 27

Jens Erik Bjerggaard  
Registreret revisor  
mne16302



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	AJ Invest Nord ApS Europa Plads 4B, 3. tv 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 39 18 66 75
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Aalborg
<b>Direktion</b>	Søren Agesen, direktør
<b>Revisor</b>	TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartsselskab Gammel Østergade 16 9400 Nørresundby
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med køb og salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 188.339, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 56.419.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AJ Invest Nord ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttoresultat består af nettoomsætning, omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Omkostninger til ejendommens drift

Omkostninger til ejendommens drift indeholder de omkostninger til forbrug og vedligeholdelse, som der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalresultat, som er kapitaliseret med ejendommens afkastkrav.

Normalresultatet fastsættes med udgangspunkt i de forventede driftsindtægter og -omkostninger, reguleret for evt. tomgangsleje, vedligeholdelse m.v.

Afkastkravet fastsættes for de enekelt ejendomme under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmæarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed, tomgang m.v.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indestående i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-7.163</b>	<b>41.187</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-200.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-207.163</b>	<b>41.187</b>
Finansielle indtægter		1.969	7.798
Finansielle omkostninger		-36.064	-14.633
<b>Resultat før skat</b>		<b>-241.258</b>	<b>34.352</b>
Skat af årets resultat		52.919	-8.602
<b>Årets resultat</b>		<b>-188.339</b>	<b>25.750</b>
Foreslået udbytte		0	58.900
Overført resultat		-188.339	-33.150
		<b>-188.339</b>	<b>25.750</b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		850.000	1.050.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	1	<u>850.000</u>	<u>1.050.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>850.000</u>	<u>1.050.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.000	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	0	36.292
Selskabsskat		4.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>14.000</u>	<u>36.292</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>6.089</u>	<u>5.225</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>20.089</u>	<u>41.517</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>870.089</u></u>	<u><u>1.091.517</u></u>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		6.419	194.758
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	58.900
<b>Egenkapital</b>		<b><u>56.419</u></b>	<b><u>303.658</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		13.301	66.220
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>13.301</u></b>	<b><u>66.220</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		638.479	664.422
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>638.479</u></b>	<b><u>664.422</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	26.309	27.462
Modtagne forudbetalinger fra lejere		4.300	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		81.098	0
Selskabsskat		0	4.602
Anden gæld		37.683	12.653
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>161.890</u></b>	<b><u>57.217</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>800.369</u></b>	<b><u>721.639</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>870.089</u></b>	<b><u>1.091.517</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		



## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	194.758	58.900	303.658
Betalt ordinært udbytte	0	0	-58.900	-58.900
Årets resultat	0	-188.339	0	-188.339
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>6.419</b>	<b>0</b>	<b>56.419</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	227.908	130.000	407.908
Betalt ordinært udbytte	0	0	-130.000	-130.000
Årets resultat	0	-33.150	58.900	25.750
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>194.758</b>	<b>58.900</b>	<b>303.658</b>



## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	749.000
Kostpris 31. december 2023	749.000
Værdireguleringer 1. januar 2023	301.000
Årets værdireguleringer	-200.000
Værdireguleringer 31. december 2023	101.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>850.000</b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne indregnes til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen.

Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme ud fra ønsket om en langsigtet investering som udgangspunkt til forrentningsprocenter på 7,8%-9,2%.

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
<b>2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
<b>Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen</b>		
<b>Direktion</b>		
Udestående gæld	0	36.292
Lån tilbagebetalt i året	38.255	0
<b>Tilsynsråd</b>		
Rentefod (%)	0,00%	11,90%

Tilgodehavende hos direktionen er forrentet med den lovpligtige rente efter SEL § 215. Tilgodehavendet er bertigtiget ved udlodning som en del af sidste års udbytte.



## Noter

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>691.884</u>	<u>664.788</u>	<u>26.309</u>	<u>527.319</u>
	<b><u>691.884</u></b>	<b><u>664.788</u></b>	<b><u>26.309</u></b>	<b><u>527.319</u></b>

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Sparekassen Danmark er deponeret ejerpantebreve t.kr. 1.275 med pant i selskabets ejendomme, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 850.

Prioritetsgæld til DLR Kredit er ligeledes sikret med pant i selskabets ejendomme.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Søren Agesen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: 9d1daace-56e7-46cd-b2b6-d32c0cc4cedd

IP: 86.52.xxx.xxx

2024-07-10 11:36:03 UTC



## Jens Erik Bjerggaard (CVR valideret)

TALMENNESKER GODKENDT REVISIONSANPARTSELSKAB CVR:  
39886227

Registreret revisor

På vegne af: TALMENNESKER Godkendt Revisionsanpartss...

Serienummer: 92778b3e-b7df-44da-8913-1deb66bfd61a

IP: 194.182.xxx.xxx

2024-07-10 12:01:53 UTC



## Søren Agesen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: 9d1daace-56e7-46cd-b2b6-d32c0cc4cedd

IP: 86.52.xxx.xxx

2024-07-10 12:03:02 UTC



Penneo dokumentnøgle: UEGDE-UJZ6T-EE3BM-YAW-DXD0Y-G46Q7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**