

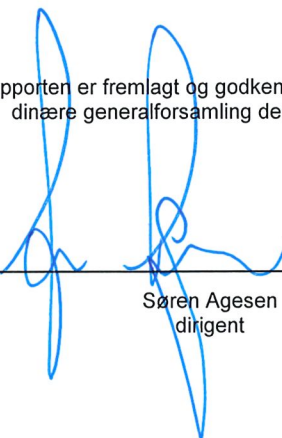
AJ Invest Nord ApS

Europa Plads 4B, 3. tv
9000 Aalborg

CVR-nr. 39 18 66 75

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2025



Søren Agesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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 4. juli 2025

Direktion

Søren Agesen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

AJ Invest Nord ApS
Europa Plads 4B, 3. tv
9000 Aalborg

CVR-nr.: 39 18 66 75

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Aalborg

Direktion

Søren Agesen, direktør

Pengeinstitut

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 2024 udviser et overskud på kr. 232.588, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 289.006.

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 2024 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 2024 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

Bruttofortjeneste

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 enkelt ejendomme under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmærekdet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes 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 nettorealiseringsværdi.

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>2024</u>	<u>2023</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		90.927	-7.163
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		250.000	-200.000
Resultat før finansielle poster		340.927	-207.163
Finansielle indtægter		144	1.969
Finansielle omkostninger		-42.232	-36.064
Resultat før skat		298.839	-241.258
Skat af årets resultat		-66.251	52.919
Årets resultat		232.588	-188.339
Overført resultat		232.588	-188.339
		232.588	-188.339

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		1.100.000	850.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>1.100.000</u>	<u>850.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.100.000</u>	<u>850.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10.000
Selskabsskat		0	4.000
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>14.000</u>
Likvide beholdninger		<u>1.890</u>	<u>6.089</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.890</u>	<u>20.089</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.101.890</u></u>	<u><u>870.089</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		239.006	6.419
Egenkapital		289.006	56.419
Hensættelse til udskudt skat		77.220	13.301
Hensatte forpligtelser i alt		77.220	13.301
Gæld til realkreditinstitutter		609.954	638.479
Langfristede gældsforpligtelser	3	609.954	638.479
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	28.878	26.309
Modtagne forudbetalinger fra lejere		0	4.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	12.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		41.294	81.098
Selskabsskat		360	0
Anden gæld		40.178	37.683
Kortfristede gældsforpligtelser		125.710	161.890
Gældsforpligtelser i alt		735.664	800.369
Passiver i alt		1.101.890	870.089
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	6.418	56.418
Årets resultat	0	232.588	232.588
Egenkapital 31. december 2024	50.000	239.006	289.006

	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
Egenkapital 31. december 2023	50.000	6.419	0	56.419

Noter

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024		<u>749.000</u>
Kostpris 31. december 2024		<u>749.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024		101.000
Årets værdireguleringer		<u>250.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2024		<u>351.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		<u><u>1.100.000</u></u>

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 7,5%-9,5%.

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>664.788</u>	<u>638.832</u>	<u>28.878</u>	<u>483.067</u>
	<u><u>664.788</u></u>	<u><u>638.832</u></u>	<u><u>28.878</u></u>	<u><u>483.067</u></u>

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 2024 udgør kr. 1.100.

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