

ØSTERGADE 6, AABYBRO APS

TORNGÅRDSVEJ 104, 9440 AABYBRO

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2022 - 30. SEPTEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. februar 2024

Ronnie Stern Christensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Østergade 6, Aabybro ApS
	Torngårdsvej 104
	9440 Aabybro
	CVR-nr.: 39 07 26 37
	Stiftet: 8. november 2017
Direktion	Kommune: Jammerbugt
	Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023
Revisor	Tom Sandahl Jakobsen
	Ronnie Stern Christensen
	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Industrivej 10
	9440 Aabybro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Østergade 6, Aabybro 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 15. februar 2024

Direktion:

Tom Sandahl Jakobsen

Ronnie Stern Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Østergade 6, Aabybro ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Østergade 6, Aabybro ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 15. februar 2024

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 investerings-ejendommenes 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på 2.169 tkr. mod et underskud på 106 tkr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på 623 tkr.

Selskabet er afhængig af moderselskabets fortsatte finansielle støtte, og moderselskabet har i regnskabsåret givet 2.000 tkr. i tilskud.

Moderselskabet har endvidere bekræftet udelukkende at ville kræve sit tilgodehavende på 5.431 tkr. tilbagebetalt i takt med, at selskabet har likviditet til det.

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		297.718	-133.646
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.100.491	216.694
DRIFTSRESULTAT		-1.802.773	83.048
Andre finansielle indtægter.....	1	847	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-979.373	-219.258
RESULTAT FØR SKAT		-2.781.299	-136.210
Skat af årets resultat.....	3	611.887	29.967
ÅRETS RESULTAT		-2.169.412	-106.243
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-2.169.412	-106.243
I ALT		-2.169.412	-106.243

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsjendomme.....		19.226.207	3.522.306
Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	12.907.138
Materielle anlægsaktiver.....	4	19.226.207	16.429.444
ANLÆGSAKTIVER.....		19.226.207	16.429.444
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		41.227	210.325
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		81.847	0
Udskudte skatteaktiver.....		277.189	0
Andre tilgodehavender.....		0	1.521.182
Tilgodehavende selskabsskat.....		379.950	0
Tilgodehavender.....		780.213	1.731.507
Likvide beholdninger.....		0	377.633
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		780.213	2.109.140
AKTIVER.....		20.006.420	18.538.584

BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		573.217	742.629
EGENKAPITAL.....		623.217	792.629
Hensættelse til udskudt skat.....		0	55.301
Andre hensatte forpligtelser.....		150.000	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		150.000	55.301
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.995.357	0
Deposita.....		543.000	554.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	10.538.357	554.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		345.458	0
Gæld til pengeinstitutter.....		2.274.593	8.232.864
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		66.362	1.955.116
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.431.039	6.860.288
Gæld til kapitalinteresser.....		508.418	0
Selskabsskat.....		0	88.386
Anden gæld.....		68.976	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.694.846	17.136.654
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		19.233.203	17.690.654
PASSIVER.....		20.006.420	18.538.584
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling/going concern	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022.....	50.000	742.629	792.629
Forslag til resultatdisponering.....		-2.169.412	-2.169.412
Overførsler			
Koncerntilskud.....		2.000.000	2.000.000
Egenkapital 30. september 2023.....	50.000	573.217	623.217

Der er i regnskabsåret modtaget koncerntilskud på 2.000 tkr.

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	847	0	
	847	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	359.312	178.236	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	620.061	41.022	
	979.373	219.258	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-279.397	-99.518	
Regulering af udskudt skat.....	-332.490	69.551	
	-611.887	-29.967	
Materielle anlægsaktiver			4
		Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbet.	
	Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. oktober 2022.....	3.305.614	12.907.136	
Overførsel.....	17.802.722	-17.802.722	
Tilgang.....	1.668	4.895.586	
Kostpris 30. september 2023.....	21.110.004	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2022.....	216.694	0	
Årets værdireguleringer.....	-2.100.491	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2023.....	-1.883.797	0	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023.....	19.226.207	0	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhverv	
Dagsværdi 30. september 2023.....		19.226.207	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		2.100.491	

Selskabets investeringsejendomme, beliggende i Aabybro, består af 3 erhvervslejemål.

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

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

Det gennemsnitlige driftsafkast for kommende år vurderes at udgøre 1.170 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 6,00-6,50 %. 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 ejendommene. En forhøjelse af afkastkravet på 0,25 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 759 tkr., og en tilsvarende reduktion af afkastkravet på 0,25 %-point vil forøge den samlede dagsværdi med 824 tkr.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	30/9 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.340.815	345.458	8.525.258	0
Deposita.....	543.000	0	0	554.000
	10.883.815	345.458	8.525.258	554.000

Eventualposter mv.

6

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 administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitutter på nom. 10.341 tkr., er der givet pant i investerings ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 19.226 tkr.

Til sikkerhed for virksomhedens mellemværende med banken er der udstedt ejerpantebrev på nom. 2.542 tkr. med sikkerhed i investerings ejendommene, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 19.226 tkr.

NOTER

Note

Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling/going concern

8

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.

2022/23 2021/22

Medarbejderforhold

9

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1 1

Særlige poster

10

Selskabet har i regnskabsåret modtaget tilskud fra moderselskabet Ejendomsudvikling Nord A/S på 2.000 tkr. Tilskuddet er indregnet direkte på egenkapitalen.

2022/23 2021/22
kr. kr.

Koncerntilskud.....	2.000.000	0
	2.000.000	0

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Østergade 6, Aabybro ApS for 2022/23 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

Selskabets omsætning omfatter årets huslejeindtægter fra investeringsejendomme, der periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrasket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

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

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, omstruktureringer mv. samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.