

# AJR Realtor A/S

c/o Haugaard Braad Advokatfirma, Skibbrogade 3, 3., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 41 78 13 78

## Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 3. april 2025

---

Rasmus Haugaard

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

## Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 5-7

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 8

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse 9

Balance 10-11

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13-14

Anvendt regnskabspraksis 15-16

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	AJR Realtor A/S c/o Haugaard Braad Advokatfirma Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 41 78 13 78 Stiftet: 13. oktober 2020 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jacob Frederik Christensen, formand Anders Gautier Christensen Rasmus Haugaard
<b>Direktion</b>	Rasmus Haugaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank A/S Tankedraget 25 9000 Aalborg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for AJR Realtor A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. april 2025

Direktion:

---

Rasmus Haugaard

Bestyrelse:

---

Jacob Frederik Christensen  
Formand

---

Anders Gautier Christensen

---

Rasmus Haugaard

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

*Til kapitalejeren i AJR Realtor A/S*

## **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for AJR Realtor A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aalborg, den 3. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.043.509</b>	<b>4.748.239</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.804.075	1.421.274
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.847.584</b>	<b>6.169.513</b>
Andre finansielle indtægter		25.195	78.332
Øvrige finansielle omkostninger		-2.969.324	-2.594.348
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.903.455</b>	<b>3.653.497</b>
Skat af årets resultat	1	-1.299.600	-827.651
<b>Årets resultat</b>		<b>4.603.855</b>	<b>2.825.846</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
Ekstraordinært udbytte		0	750.000
Overført resultat		2.603.855	75.846
<b>I alt</b>		<b>4.603.855</b>	<b>2.825.846</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		126.550.000	122.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>126.550.000</b>	<b>122.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>126.550.000</b>	<b>122.200.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	29.072
Andre tilgodehavender		856	0
Tilgodehavende selskabsskat		39.010	0
Periodeafgrænsningsposter		41.731	40.747
<b>Tilgodehavender</b>		<b>81.597</b>	<b>69.819</b>
Likvide beholdninger		765.466	1.720.151
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>847.063</b>	<b>1.789.970</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>127.397.063</b>	<b>123.989.970</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		42.826.485	40.222.630
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>45.326.485</b>	<b>42.722.630</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		10.462.518	9.438.908
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>10.462.518</b>	<b>9.438.908</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		68.969.169	68.927.510
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>68.969.169</b>	<b>68.927.510</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.617	1.064.673
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.026.931	0
Selskabsskat		0	243.606
Anden gæld		1.563.343	1.592.643
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.638.891</b>	<b>2.900.922</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>71.608.060</b>	<b>71.828.432</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>127.397.063</b>	<b>123.989.970</b>
<hr/>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Medarbejderforhold	5		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	40.222.630	2.000.000	42.722.630
Forslag til resultatdisponering		2.603.855	2.000.000	4.603.855
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte			-2.000.000	-2.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>500.000</b>	<b>42.826.485</b>	<b>2.000.000</b>	<b>45.326.485</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	275.990	243.606
Regulering af udskudt skat	1.023.610	584.045
	<b>1.299.600</b>	<b>827.651</b>

## 2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	83.520.858
Tilgang	545.925
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>84.066.783</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	38.679.142
Årets værdireguleringer	3.804.075
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>42.483.217</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>126.550.000</b>

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

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	126.550.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	3.804.075

Investeringssejendomme er beliggende på Anna Anchers Vej i Aalborg SV og består af 43 lejemål. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet i niveauet 5.000 - 5.500 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 4,25 % under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgæede rabatter, tomgang og forhold i øvrigt.

## 3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	68.969.169	0	70.035.000	68.927.510
	<b>68.969.169</b>	<b>0</b>	<b>70.035.000</b>	<b>68.927.510</b>

## Noter

### 4 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 70 mio. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 126,6 mio. kr.

	2024	2023
--	------	------

### 5 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AJR Realtor A/S for 2024 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 salgs-, ejendoms- og administrationsomkostninger 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.

### 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

#### *Investeringssejendomme - generelt*

Investeringssejendomme er klassificeret som investeringsejendomme, investeringsejendomme under opførelse og projektejendomme og måles til dagsværdi i henhold til dagsværdihierakiet.

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringssejendomme 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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

## **Tilgodehavender**

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

## **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **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.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.