

# Aalborg Lejligheder ApS

Klokketøbergade 17, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 29 44 61 56

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.07.22

Martin Ernst  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Aalborg Lejligheder ApS  
c/o Seimann A/S  
Klokkestøbergade 17  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 29 44 61 56  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Martin Ernst

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Handelsbanken  
Spar Nord

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for Aalborg Lejligheder ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. juni 2022

**Direktionen**

Martin Ernst

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Aalborg Lejligheder ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Aalborg Lejligheder ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 30. juni 2022

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nic. Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne33689

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb og salg samt udlejning af fast ejendom, og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 163.219 mod DKK 1.026.613 for tiden 01.01.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.474.464.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2021 DKK	2020 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>341.191</b>	<b>280.931</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	1.157.877
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>341.191</b>	<b>1.438.808</b>
1 Finansielle indtægter	57.400	78.789
2 Finansielle omkostninger	-189.336	-200.934
<b>Resultat før skat</b>	<b>209.255</b>	<b>1.316.663</b>
Skat af årets resultat	-46.036	-290.050
<b>Årets resultat</b>	<b>163.219</b>	<b>1.026.613</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	163.219	1.026.613
<b>I alt</b>	<b>163.219</b>	<b>1.026.613</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	17.270.000	17.270.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.270.000</b>	<b>17.270.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.270.000</b>	<b>17.270.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.885.513	1.963.046
	Andre tilgodehavender	41.180	46.036
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.926.693</b>	<b>2.009.082</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.926.697</b>	<b>2.009.086</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>19.196.697</b>	<b>19.279.086</b>



		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	4.349.464	4.186.245
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.474.464</b>	<b>4.311.245</b>
	Hensættelser til udskudt skat	303.000	303.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>303.000</b>	<b>303.000</b>
4	Gæld til kreditinstitutter	10.276.074	10.687.425
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.276.074</b>	<b>10.687.425</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	410.000	400.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.802.113	253.361
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	77.297	74.683
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.003	21.569
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.314.791	1.227.291
	Deposita	215.510	177.029
	Selskabsskat	46.036	34.933
	Anden gæld	257.409	1.769.668
	Periodeafgrænsningsposter	0	18.882
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.143.159</b>	<b>3.977.416</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.419.233</b>	<b>14.664.841</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>19.196.697</b>	<b>19.279.086</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20		
Saldo pr. 01.01.20	125.000	3.159.632
Forslag til resultatdisponering	0	1.026.613
Saldo pr. 31.12.20	125.000	4.186.245
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21		
Saldo pr. 01.01.21	125.000	4.186.245
Forslag til resultatdisponering	0	163.219
Saldo pr. 31.12.21	125.000	4.349.464

	2021 DKK	2020 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	57.400	78.789
I alt	57.400	78.789

**2. Finansielle omkostninger**

Renter, tilknyttede virksomheder	37.500	49.291
Øvrige finansielle omkostninger i alt	151.836	151.643
I alt	189.336	200.934

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.21	15.894.475
Kostpris pr. 31.12.21	15.894.475
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	1.375.525
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	1.375.525
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	17.270.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et markedsbaseret afkastkrav. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt i opgørelserne.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til kreditinstitutter	410.000	9.200.000	10.686.074	11.087.425
I alt	410.000	9.200.000	10.686.074	11.087.425

#### 5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.21	17.270.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0

Centrale forudsætninger, som er anvendt ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme fremgår af anlægsnote for materielle anlægsaktiver.

## 6. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for gæld til Handelsbanken t.DKK 10.764 har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.426, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 17.270.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger i investeringsejendomme er der deponeret ejerpantebreve t.DKK 237 med pant i selskabets investeringsejendomme.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### **GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### **Generelt om indregning og måling**

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.



**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.