



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JOHNNIE AABO EJENDOMME APS**  
**LINDHOLMSVEJ 64, 9400 NØRRESUNDBY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. juli 2024

---

Johnnie Aabo Sørensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Johnnie Aabo Ejendomme ApS Lindholmsvej 64 9400 Nørresundby
	CVR-nr.: 30 91 93 19 Stiftet: 31. juli 2007 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Johnnie Aabo Sørensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Johnnie Aabo Ejendomme 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 2. juli 2024

Direktion:

---

Johnnie Aabo Sørensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Johnnie Aabo Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Johnnie Aabo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Aalborg, den 2. juli 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26734

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje en række udlejningsejendomme, som anvendes til boligudlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har forsat tabt sin selskabskapital. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen ved hjælp af overskud i de kommende år. Ledelsen forventer, at der løbende i 2024 fremskaffes tilstrækkelig likviditet og finansering til selskabets drift og løbende afdragsforpligtelser i 2024. Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet efter forudsætnig om forsat drift (going concern).

Selskabet har i regnskabsåret solgt 2 ejerlejligheder/ejendomme.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### 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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-21.746</b>	<b>94.842</b>
Personaleomkostninger.....	1	-243.266	-362.630
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-253.207	-305.717
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-518.219</b>	<b>-573.505</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....		20.000	0
Andre finansielle indtægter.....		0	1.106.562
Øvrige finansielle omkostninger.....		-524.037	-529.247
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.022.256</b>	<b>3.810</b>
Skat af årets resultat.....	2	48.846	-2.142
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-973.410</b>	<b>1.668</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		20.000	0
Overført resultat.....		-993.410	1.668
<b>I ALT</b> .....		<b>-973.410</b>	<b>1.668</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		11.121.651	13.359.430
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>11.121.651</b>	<b>13.359.430</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>11.121.651</b>	<b>13.359.430</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		26.688	30.375
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		44.008	44.008
Udskudte skatteaktiver.....		465.729	416.883
Andre tilgodehavender.....		0	10.232
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>536.425</b>	<b>501.498</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>7.122</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>543.547</b>	<b>501.498</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.665.198</b>	<b>13.860.928</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-2.315.728	-1.342.318
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-2.190.728</b>	<b>-1.217.318</b>
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....		644.714	767.450
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.715.075	5.712.074
Anden gæld.....		7.186.928	6.994.577
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>13.546.717</b>	<b>13.474.101</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		147.768	1.155.912
Gæld til pengeinstitutter.....		0	165.701
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve.....		47.536	77.606
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.500	27.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		50.775	93.253
Anden gæld.....		10.430	6.965
Deposita.....		18.750	77.208
Periodeafgrænsningsposter.....		6.450	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>309.209</b>	<b>1.604.145</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>13.855.926</b>	<b>15.078.246</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.665.198</b>	<b>13.860.928</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		
<b>Oplysninger om usikkerhed ved going concern</b>	<b>7</b>		
<b>Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling</b>	<b>8</b>		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	0	-1.342.318	-1.217.318
Forslag til resultatdisponering.....		20.000	-993.410	-973.410
<b>Overførsler</b>				
Tilladt udligning.....		-20.000	20.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>-2.315.728</b>	<b>-2.190.728</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	160.864	279.148	
Andre omkostninger til social sikring.....	5.102	4.577	
Andre personaleomkostninger.....	77.300	78.905	
	<b>243.266</b>	<b>362.630</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	-48.846	2.142	
	<b>-48.846</b>	<b>2.142</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
kr.		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....		13.866.907	
Afgang.....		-2.050.295	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>11.816.612</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		507.476	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-65.722	
Årets afskrivninger .....		253.207	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>694.961</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>11.121.651</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
kr.		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2023.....		15.992	
Tilgang.....		20.000	
Afgang.....		-10.000	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>25.992</b>	
Værdireguleringer 1. januar 2023.....		-15.992	
Årets resultat .....		-10.000	
<b>Værdireguleringer 31. december 2023.....</b>		<b>-25.992</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>0</b>	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
kr.	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve..	692.250	47.536	454.570	845.056	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.862.843	147.768	5.113.551	6.867.986	
Anden gæld.....	7.186.928	0	0	6.994.577	
	<b>13.742.021</b>	<b>195.304</b>	<b>5.568.121</b>	<b>14.707.619</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.863 tkr., er der givet pant i 6 af selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 11.122 tkr.					
Der er udstedt ejerpantebreve på nominelt 15 tkr. til sikkerhed for Ejerforening Færøgade 37, 5 tkr. til sikkerhed for Ejerforening Sønderparken, 15 tkr. til sikkerhed for Ejerforening Gartnervænget.					
 <b>Oplysninger om usikkerhed ved going concern</b>					 <b>7</b>
Selskabet har forsat tabt sin selskabskapital. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen ved hjælp af overskud i de kommende år. Ledelsen forventer, at der løbende i 2024 fremskaffes tilstrækkelig likviditet og finansering til selskabets drift og løbende afdragsforpligtelser i 2024. Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet efter forudsætnig om forsat drift (going concern).					
 <b>Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling</b>					 <b>8</b>
Selskabet har indregnet udskudt skatteaktiv med i alt 466 tkr. Ledelsen forventer tilstrækkelig positiv indtjening i de kommende år, til at det udskudte skatteaktiv kan anvendes indenfor 4-5 år. Der er således ikke foretaget nedskrivning af det udskudte skatteaktiv. Forholdet er behæftet med usikkerhed.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Johnnie Aabo Ejendomme ApS for 2023 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

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til markedsføring mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af associerede virksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 - 40 år	0 50 %

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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Forskellen mellem anskaffessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 fratrukket 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.

### 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 acontoskatte.

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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.