



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. juli 2022

Johnnie Aabo Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Johnnie Aabo Sørensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nordea Prinsensgade 15 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2022 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12. juli 2022

Direktion:

Johnnie Aabo Sørensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Johnnie Aabo Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Johnnie Aabo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 12. juli 2022

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 privat boligudlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 860 tkr. og anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt en stor del af sin selskabskapital, som ledelsen forventer at reetablere ved hjælp af overskud i de kommende år. Ledelsen forventer, at der løbende i 2022 fremskaffes tilstrækkelig likviditet og finansiering til selskabets drift og løbende afdragsforpligtelser i 2022. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet efter forudsætning om fortsat drift (going concern).

Selskabet har i regnskabsåret investeret yderligere i en række ejerlejligheder/ejendomme til privat boligudlejning, hvor der er forbundet en række opstartsomkostninger, hvilket har medført et underskud i regnskabsåret.

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOTAB	1	-129.102	-192.752
Personaleomkostninger.....	2	-405.804	-151.361
Af- og nedskrivninger.....		-156.894	-44.865
DRIFTSRESULTAT		-691.800	-388.978
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-15.992	0
Andre finansielle indtægter.....		80	8.210
Andre finansielle omkostninger.....		-390.569	-242.316
RESULTAT FØR SKAT		-1.098.281	-623.084
Skat af årets resultat.....	3	237.988	138.037
ÅRETS RESULTAT		-860.293	-485.047
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		-15.992	0
Overført resultat.....		-844.301	-485.047
I ALT		-860.293	-485.047

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		12.160.886	7.442.872
Materielle anlægsaktiver.....	4	12.160.886	7.442.872
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	5	0	0
ANLÆGSAKTIVER.....		12.160.886	7.442.872
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		44.008	0
Udskudte skatteaktiver.....		419.025	181.037
Andre tilgodehavender.....		7.997	19.758
Periodeafgrænsningsposter.....		0	108.450
Tilgodehavender.....		471.030	309.245
Indestående i pengeinstitutter.....		800	1.022.397
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		471.830	1.331.642
AKTIVER.....		12.632.716	8.774.514
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-1.343.986	-483.693
EGENKAPITAL.....		-1.218.986	-358.693
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.739.419	1.353.152
Anden gæld.....		6.801.991	5.153.380
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	13.541.410	6.506.532
Gæld til realkreditinstitutter.....		184.000	40.000
Gæld til pengeinstitutter.....		18.197	2.458.577
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.500	27.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		106	356
Anden gæld.....		20.881	66.042
Deposita.....		59.608	34.200
Kortfristede gældsforpligtelser.....		310.292	2.626.675
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.851.702	9.133.207
PASSIVER.....		12.632.716	8.774.514
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		
Usikkerhed ved going concern.....	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdi- metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	125.000	0	-483.693	-358.693
Forslag til resultatdisponering.....		-15.992	-844.301	-860.293
Overførsler				
Udligning negativ saldo.....		15.992	-15.992	0
Egenkapital 31. december 2021.....	125.000	0	-1.343.986	-1.218.986

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Særlige poster			1
Selskabet realiserede i 2020 en gevinst ved salg af en ejerlejlighed.			
Personaleomkostninger			2
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	346.614	149.432	
Andre omkostninger til social sikring.....	4.719	1.704	
Andre personaleomkostninger.....	54.471	225	
	405.804	151.361	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	-237.988	-138.037	
	-237.988	-138.037	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021.....		7.487.737	
Tilgang		4.874.908	
Kostpris 31. december 2021.....		12.362.645	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		44.865	
Årets afskrivninger		156.894	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		201.759	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		12.160.886	
Finansielle anlægsaktiver			5
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Tilgang		15.992	
Kostpris 31. december 2021.....		15.992	
Årets resultat		-15.992	
Værdireguleringer 31. december 2021.....		-15.992	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		0	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.923.419	184.000	1.193.000	1.393.152	
Anden gæld.....	6.801.991	0	0	5.153.380	
	13.725.410	184.000	1.193.000	6.546.532	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.739 tkr., er der givet pant i 6 af selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 10.997 tkr.					
Der er udstedt ejerpantebreve på nominelt 20 tkr. til sikkerhed for Ejerforening Blokhus Feriecenter, 15 tkr. til sikkerhed for Ejerforening Færøgade 37, 10 tkr. til sikkerhed for Ejerforening Egholmsgade 2, 5 tkr. til sikkerhed for Ejerforening Sønderparken, 15 tkr. til sikkerhed for Ejerforening Gartnervænget.					
 Usikkerhed ved going concern					 8
Selskabet har tabt en stor del af sin selskabskapital, som ledelsen forventer at reetablere ved hjælp af overskud i de kommende år. Ledelsen forventer, at der løbende i 2022 fremskaffes tilstrækkelig likviditet og finansiering til selskabets drift og løbende afdragsforpligtelser i 2022. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet efter forudsætning om fortsat drift (going concern).					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Johnnie Aabo Ejendomme ApS for 2021 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 ejerselskabets 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 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

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.

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.

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.

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.