



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2023

Johnnie Aabo Sørensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

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
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Algade 42 15 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 29. juni 2023

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 2022 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 29. juni 2023

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 overskud på 2 tkr. og anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt sin selskabskapital, som ledelsen forventer at reetablere ved hjælp af overskud i de kommende år. Ledelsen forventer, at der løbende i 2023 fremskaffes tilstrækkelig likviditet og finansiering til selskabets drift og løbende afdragsforpligtelser i 2023. 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 begrænset resultat 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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		103.430	-129.102
Personaleomkostninger.....	1	-371.218	-405.804
Af- og nedskrivninger.....		-305.717	-156.894
DRIFTSRESULTAT		-573.505	-691.800
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	-15.992
Andre finansielle indtægter.....		1.106.562	80
Andre finansielle omkostninger.....		-529.247	-390.569
RESULTAT FØR SKAT		3.810	-1.098.281
Skat af årets resultat.....	2	-2.142	237.988
ÅRETS RESULTAT		1.668	-860.293
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		0	-15.992
Overført resultat.....		1.668	-844.301
I ALT		1.668	-860.293

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		13.359.430	12.160.886
Materielle anlægsaktiver.....	3	13.359.430	12.160.886
ANLÆGSAKTIVER.....		13.359.430	12.160.886
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		30.375	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		44.008	44.008
Udskudte skatteaktiver.....		416.883	419.025
Andre tilgodehavender.....		10.232	7.997
Tilgodehavender.....		501.498	471.030
Likvide beholdninger.....		0	800
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		501.498	471.830
AKTIVER.....		13.860.928	12.632.716
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		-1.342.318	-1.343.986
EGENKAPITAL.....		-1.217.318	-1.218.986
Gældsbrief.....		767.450	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.712.074	6.739.419
Anden gæld.....		6.994.577	6.801.991
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	13.474.101	13.541.410
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.155.912	184.000
Gældsbrief.....		77.606	0
Gæld til pengeinstitutter.....		165.701	18.197
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.500	27.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		93.253	106
Anden gæld.....		6.965	20.881
Deposita.....		77.208	59.608
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.604.145	310.292
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		15.078.246	13.851.702
PASSIVER.....		13.860.928	12.632.716
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	5		
Usikkerhed ved going concern.....	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	-1.343.986	-1.218.986
Forslag til resultatdisponering.....		1.668	1.668
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	-1.342.318	-1.217.318

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager.....	281.398	346.614		
Andre omkostninger til social sikring.....	4.577	4.719		
Andre personaleomkostninger.....	85.243	54.471		
	371.218	405.804		
Skat af årets resultat			2	
Regulering af udskudt skat.....	2.142	-237.988		
	2.142	-237.988		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022.....		12.362.646		
Tilgang.....		1.504.260		
Kostpris 31. december 2022.....		13.866.906		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....		201.759		
Årets afskrivninger.....		305.717		
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....		507.476		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		13.359.430		
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gældsbev.	845.056	77.606	436.852	0
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.867.986	1.155.912	5.803.439	6.923.419
Anden gæld.....	6.994.577	0	6.994.577	6.801.991
	14.707.619	1.233.518	13.234.868	13.725.410
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				5
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.712 tkr., er der givet pant i 6 af selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 13.359 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.				

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****6**

Selskabet har tabt sin selskabskapital, som ledelsen forventer at reetablere ved hjælp af overskud i de kommende år. Ledelsen forventer, at der løbende i 2023 fremskaffes tilstrækkelig likviditet og finansiering til selskabets drift og løbende afdragsforpligtelser i 2023. Ledelsen har derfor aflagt regnskabet efter forudsætning om fortsat drift (going concern).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Johnnie Aabo Ejendomme ApS for 2022 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 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 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

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.