

Klokkestøbergade 17, Aalborg ApS

Klokkestøbergade 17, 9000 Aalborg
CVR-nr. 38 55 02 09

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.06.23

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

Klokkestøbergade 17, Aalborg ApS
c/o JMX boligadministration
Klokkestøbergade 17
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 38 55 02 09
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Martin Ernst

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Spar Nord

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Klokkestøbergade 17, Aalborg 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. juni 2023

Direktionen

Martin Ernst

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Klokkestøbergade 17, Aalborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Klokkestøbergade 17, Aalborg ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 15. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nic. Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33689

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere udlejningsejendommen Klokkestøbergade 17, 9000 Aalborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 258.366 mod DKK 335.968 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.071.046.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttofortjeneste	472.244	377.808
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	200.000
	Resultat af primær drift	472.244	577.808
1	Finansielle indtægter	39.400	32.600
2	Finansielle omkostninger	-180.328	-179.567
	Resultat før skat	331.316	430.841
	Skat af årets resultat	-72.950	-94.873
	Årets resultat	258.366	335.968
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	258.366	335.968
	I alt	258.366	335.968

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	11.500.000	11.500.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	11.500.000	11.500.000
	Anlægsaktiver i alt	11.500.000	11.500.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.396.936	1.147.536
	Andre tilgodehavender	10.593	849
	Tilgodehavender i alt	1.407.529	1.148.385
	Likvide beholdninger	0	18.792
	Omsætningsaktiver i alt	1.407.529	1.167.177
	Aktiver i alt	12.907.529	12.667.177

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	600.000	600.000
Overført resultat	2.471.046	2.212.680
Egenkapital i alt	3.071.046	2.812.680
Hensættelser til udskudt skat	471.000	471.000
Hensatte forpligtelser i alt	471.000	471.000
4 Gæld til realkreditinstitutter	5.282.666	5.603.307
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.282.666	5.603.307
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	324.600	322.900
Gæld til øvrige kreditinstitutter	36.967	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.365	17.219
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.266.340	2.056.167
Deposita	196.184	203.729
Selskabsskat	72.950	24.873
Anden gæld	1.169.411	1.150.319
Periodeafgrænsningsposter	0	4.983
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.082.817	3.780.190
Gældsforpligtelser i alt	9.365.483	9.383.497
Passiver i alt	12.907.529	12.667.177

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21		
Saldo pr. 01.01.21	600.000	1.876.712
Forslag til resultatdisponering	0	335.968
Saldo pr. 31.12.21	600.000	2.212.680
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	600.000	2.212.680
Forslag til resultatdisponering	0	258.366
Saldo pr. 31.12.22	600.000	2.471.046

	2022 DKK	2021 DKK
--	-------------	-------------

1. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	39.400	32.600
I alt	39.400	32.600

2. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	65.300	59.800
Øvrige finansielle omkostninger i alt	115.028	119.767
I alt	180.328	179.567

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	9.358.012
Kostpris pr. 31.12.22	9.358.012
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	2.141.988
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	2.141.988
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	11.500.000

3. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

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 eksem vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	324.600	4.035.329	5.607.266	5.926.207
I alt	324.600	4.035.329	5.607.266	5.926.207

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	11.500.000	11.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0

Centrale forudsætninger, som er anvendt ved opgørelse af dagsværdi for investeringsjendomme 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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.676 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.500.

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

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Periodeafgrænsningsposter

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