

AJ Invest Nord ApS

Europa Plads 4B, 3TV
9000 Aalborg

CVR-nr. 39 18 66 75

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. juli 2022

Søren Agesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. juli 2022

Direktion

Søren Agesen
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

AJ Invest Nord ApS
Europa Plads 4B, 3TV
9000 Aalborg

CVR-nr.: 39 18 66 75

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Aalborg

Direktion

Søren Agesen, direktør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed med køb og salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 25.489, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 407.909.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AJ Invest Nord ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Selskabet har tidligere indregnet grund og bygninger til kostpris/kontant ejendomsværdi. Det er ledelsens opfattelse, at denne regnskabspraksis fremover ikke vil give et retvisende billede af den reelle værdi, og har vurderet, at det vil give et mere retvisende billede at indregne grunde og bygninger til vurderet handelsværdi.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

For 2021 er årets resultat efter skat forøget med t.kr. 15, balancesum forøget med t.kr. 357 og egenkapitalen forøget med t.kr. 261.

For 2020 er årets resultat efter skat reduceret med t.kr. 15, balancesum forøget med t.kr. 342 og egenkapitalen forøget med t.kr. 261.

Bortset fra ovennævnte er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat består af nettoomsætning, omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omkostninger til ejendommens drift

Omkostninger til ejendommens drift indeholder de omkostninger til forbrug og vedligeholdelse, som der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		32.126	41.778
Finansielle indtægter		11.186	0
Finansielle omkostninger		-10.563	-13.848
Resultat før skat		32.749	27.930
Skat af årets resultat		-7.260	-6.292
Årets resultat		25.489	21.638
Foreslået udbytte		130.000	0
Overført resultat		-104.511	21.638
		25.489	21.638

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	1.050.000	1.050.000
Materielle anlægsaktiver		<u>1.050.000</u>	<u>1.050.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.050.000</u>	<u>1.050.000</u>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	123.395	0
Tilgodehavender		<u>123.395</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>50.417</u>	<u>48.121</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>173.812</u>	<u>48.121</u>
Aktiver i alt		<u><u>1.223.812</u></u>	<u><u>1.098.121</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		227.909	332.420
Foreslået udbytte for regnskabsåret		130.000	0
Egenkapital		<u>407.909</u>	<u>382.420</u>
Hensættelse til udskudt skat		66.220	66.220
Hensatte forpligtelser i alt		<u>66.220</u>	<u>66.220</u>
Gæld til realkreditinstitutter		691.372	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>691.372</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	38.242	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	10.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	636.791
Selskabsskat		3.260	2.292
Anden gæld		4.309	148
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>58.311</u>	<u>649.481</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>749.683</u>	<u>649.481</u>
Passiver i alt		<u><u>1.223.812</u></u>	<u><u>1.098.121</u></u>

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	332.420	0	382.420
Årets resultat	0	-104.511	130.000	25.489
Egenkapital 31. december 2021	50.000	227.909	130.000	407.909

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	310.782	360.782
Årets resultat	0	21.638	21.638
Egenkapital 31. december 2020	50.000	332.420	382.420

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	<u>749.000</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>749.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	<u>301.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>301.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>1.050.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne indregnes til dagsværdi med værdireguleringer over resultatopgørelsen.

Virksomheden værdiansætter investeringsejendomme ud fra ønsket om en langsigtet investering som udgangspunkt til forrentningsprocenter på 7,8%-9,2%.

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
2 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	<u>123.395</u>	<u>0</u>

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Direktion

Udestående gæld	123.395	0
-----------------	---------	---

Tilgodehavende hos direktionen er forrentet med den lovpligtige rente efter SEL § 215. Tilgodehavendet er bertigtiget ved udlodning som en del af årets udbytte.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. decem- ber 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>749.000</u>	<u>729.614</u>	<u>38.242</u>	<u>549.429</u>
	<u>749.000</u>	<u>729.614</u>	<u>38.242</u>	<u>549.429</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har i selskabets ejendomme stillet pant overfor realkreditinstitutter på t.kr. 749. Panten er givet i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 1.050.

Selskabet har herudover udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 1.275 i ovenstående grunde og bygninger.

PEÑNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Agesen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-886735330958

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-07-04 09:05:45 UTC

NEM ID 

Søren Agesen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-886735330958

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-07-04 13:41:39 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Z3NGZ-M0FUC-5XXKJ-TN7XS-DGF5J-4GTIX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>