



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

AALYKKEVEJ 2020 APS
LEDSAGERVEJ 45, 9500 HOBRO
ÅRSRAPPORT
1. MAJ 2023 - 30. APRIL 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. oktober 2024

Jacob Nybo Jacobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. maj 2023 - 30. april 2024 | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Aalykkevej 2020 ApS Ledsagervej 45 9500 Hobro |
| | CVR-nr.: 41 62 39 18 Stiftet: 27. august 2020 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. maj 2023 - 30. april 2024 |
| Direktion | Jakob Goul Rømsgaard Jacob Nybo Jacobsen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro |
| Pengeinstitut | Sparekassen Danmark Store Torv 9500 Hobro |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 for Aalykkevej 2020 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 25. oktober 2024

Direktion:

Jakob Goul Rømsgaard

Jacob Nybo Jacobsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Aalykkevej 2020 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aalykkevej 2020 ApS for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024, 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. 30. april 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2023 - 30. april 2024 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Hobro, den 25. oktober 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling af ejendomme til fremtidig udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende.

Selskabet har sidste år afsluttet sidste etape af byggeriet og alle lejemål er udlejet.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendom til dagsværdi.

Selskabet har tabt mere end 50% af sin kapital der forventes reetableret ved fremtidig drift og prisstigninger på ejendomme.

Derudover har ejerkredsen lånt 9,3 millioner til selskabet som langfristet lån, hvilket kan konverteres til selskabskapital.

Selskabet forventer fortsatte driftsoverskud på et niveau der medfører at selskabet udskudte skatteaktiver vi blive indfriet inden for 3-5 år.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

| | Note | 2023/24 kr. | 2022/23 kr. |
|---|------|------------------|-------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 2.519.295 | 1.421.139 |
| Personaleomkostninger..... | 1 | -105.451 | -38.333 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 1.048.784 | -2.478.046 |
| DRIFTSRESULTAT | | 3.462.628 | -1.095.240 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 55.547 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger..... | | -2.726.493 | -488.627 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 791.682 | -1.583.867 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -174.302 | 348.451 |
| ÅRETS RESULTAT | | 617.380 | -1.235.416 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 617.380 | -1.235.416 |
| I ALT | | 617.380 | -1.235.416 |

BALANCE 30. APRIL

| AKTIVER | Note | 2024 kr. | 2023 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 49.700.000 | 48.600.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 49.700.000 | 48.600.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 49.700.000 | 48.600.000 |
| Udskudte skatteaktiver..... | | 182.605 | 356.907 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 14.109 | 25.401 |
| Tilgodehavender..... | | 196.714 | 382.308 |
| Likvide beholdninger..... | | 865 | 871.573 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 197.579 | 1.253.881 |
| AKTIVER..... | | 49.897.579 | 49.853.881 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat..... | | -648.018 | -1.265.398 |
| EGENKAPITAL..... | | -608.018 | -1.225.398 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 36.385.853 | 15.898.826 |
| Gæld til associerede virksomheder..... | | 9.295.957 | 13.077.882 |
| Deposita..... | | 752.700 | 752.700 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 4 | 46.434.510 | 29.729.408 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 422.967 | 176.040 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 3.392.890 | 19.591.724 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 71.211 | 1.504.184 |
| Anden gæld..... | | 154.100 | 48.004 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 29.919 | 29.919 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 4.071.087 | 21.349.871 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 50.505.597 | 51.079.279 |
| PASSIVER..... | | 49.897.579 | 49.853.881 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|--|----------------|-------------------|-----------------|
| Egenkapital 1. maj 2023..... | 40.000 | -1.265.398 | -1.225.398 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 617.380 | 617.380 |
| Egenkapital 30. april 2024..... | 40.000 | -648.018 | -608.018 |

NOTER

| | 2023/24 kr. | 2022/23 kr. | Note |
|--|----------------|----------------------------|----------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 3 | 3 | |
| Løn og gager | 102.358 | 38.333 | |
| Andre personaleomkostninger | 3.093 | 0 | |
| | 105.451 | 38.333 | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Regulering af udskudt skat | 174.302 | -348.451 | |
| | 174.302 | -348.451 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| kr. | | Investeringseje domme | |
| Kostpris 1. maj 2023 | | 51.078.046 | |
| Tilgang | | 51.216 | |
| Kostpris 30. april 2024 | | 51.129.262 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. maj 2023 | | -2.478.046 | |
| Årets værdireguleringer | | 1.048.784 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. april 2024 | | -1.429.262 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2024 | | 49.700.000 | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | |
| kr. | | Investerings- ejendomme | |
| Dagsværdi 30. april 2024 | | 49.700.000 | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | | 1.048.784 | |

Ejendommene er beliggende i Hobro. Ejendommene er dels opført i 2021-2023. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år forventes at ligge omkring 2.573 tkr., hvilket bygger på en årlig leje pr. kvadratmeter på 991 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 441 tkr., samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,25%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,25% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for området, for den pågældende type ejendom, der kan sælges enkeltvis.

NOTER

| | | | | | Note |
|--|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|--------------|
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | | 4 |
| kr. | 30/4 2024 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/4 2023 gæld i alt | |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 36.808.820 | 422.967 | 34.926.096 | 16.074.866 | |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... | 9.295.957 | 0 | 0 | 13.077.882 | |
| Deposita..... | 752.700 | 0 | 752.700 | 752.700 | |
| | 46.857.477 | 422.967 | 35.678.796 | 29.905.448 | |
| Eventualposter mv. | | | | | 5 |
| Eventualforpligtelser | | | | | |
| Selskabet har ingen eventualforpligtelser. | | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | | 6 |
| Til sikkerhed for realkreditgæld på 37.041 tkr. er der givet pant i investeringsejendomme. | | | | | |
| Pantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør: | | | | | |
| Investeringsejendomme..... | | | | 49.700.000 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Aalykkevej 2020 ApS for 2023/24 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 øvrige administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler mv.

Personaleomkostninger

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

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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

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.

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 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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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