

9000 Aalborg Invest ApS

Hjallerup Centret 11
9320 Hjallerup

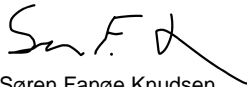
CVR.nr.: 41 79 31 98

ÅRSRAPPORT 2023

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
28. juni 2024



Søren Fanøe Knudsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023	6.
Balance pr. 31/12 2023	7.
Egenkapitalopgørelse	9.
Noter	10.

Selskabsoplysninger

Selskab

9000 Aalborg Invest ApS
Hjallerup Centret 11
9320 Hjallerup

CVR.nr.: 41 79 31 98
E-mail: sfk@rekenscop.dk

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

Stiftelsesdato: 23/10 2020

Bankforbindelse:

Sydbank
Østre Havnepromenade 26, st.
9000 Aalborg

Advokat:

Advodan Aalborg

Direktion

Søren Fanøe Knudsen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for 9000 Aalborg Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Revisorbistand

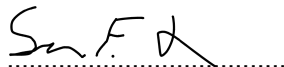
Ledelsen skal oplyse, at følgende revisionsfirma har ydet assistance ved udarbejdelsen af Årsrapporten:

Rekenscop

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 28. juni 2024

Direktion



Søren Fanøe Knudsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering i fast ejendom i Aalborg Kommune samt hermed beslægtet virksomhed

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende positivt resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023

Note	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	165.006	138.407
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	0
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	-80.000
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	165.006	58.407
Andre finansielle indtægter	110	0
Andre finansielle omkostninger	-95.664	-67.582
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	69.452	-9.175
2 Skat af årets resultat	-15.259	2.024
ÅRETS RESULTAT	54.193	-7.151
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	54.193	-7.151
I ALT	54.193	-7.151

Balance pr. 31/12 2023
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
3 Investeringsejendomme	5.920.000	5.920.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>39.845</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.959.845</u>	<u>5.920.000</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>5.959.845</u>	<u>5.920.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.292	5.375
Andre tilgodehavender	2.667	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>384.927</u>	<u>138.784</u>
Tilgodehavender i alt	<u>397.886</u>	<u>144.159</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>43.826</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>397.886</u>	<u>187.985</u>
AKTIVER I ALT	<u>6.357.731</u>	<u>6.107.985</u>

Balance pr. 31/12 2023
Passiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overkurs	1.000	1.000
Overført resultat	<u>272.286</u>	<u>218.093</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>323.286</u>	<u>269.093</u>
2 Udskudt skat	<u>31.616</u>	<u>29.425</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>31.616</u>	<u>29.425</u>
4 Anden langfristet gæld	<u>4.880.073</u>	<u>5.027.612</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.880.073</u>	<u>5.027.612</u>
4 Kortfristet del af langfristet gæld	157.000	157.000
Gæld til kreditinstitutter	18.202	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.179	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	851.347	12.775
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.382	516.478
Skyldig selskabsskat	28.644	15.576
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>2</u>	<u>80.026</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.122.756</u>	<u>781.855</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>6.002.829</u>	<u>5.809.467</u>
PASSIVER I ALT	<u>6.357.731</u>	<u>6.107.985</u>
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
7 Anvendt regnskabspraksis		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2023

	<u>1/1 2023</u>	<u>Overført i året</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2023</u>
Anpartskapital	50.000	0	0	0	50.000
Overkurs	1.000	0	0	0	1.000
Overført resultat	218.093	0	0	54.193	272.286
	<u>269.093</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>54.193</u>	<u>323.286</u>

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

Note 2 - Skat

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst
Regulering af udskudt skat

<u>2023</u>	<u>2022</u>
13.068	15.576
<u>2.191</u>	<u>-17.600</u>
<u>15.259</u>	<u>-2.024</u>

Note 3 - Investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen, tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Budgetterede drifts- administrations- og vedligeholdelsesomkostninger er fratrukket. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er anvendt en afkastsprocent på 4,5%

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

DLR Kredit, H: 2.272.000
DLR Kredit, H: 2.273.000
Sydbank

<u>2023</u>	<u>2022</u>
2.272.000	2.272.000
2.053.073	2.130.074
<u>712.000</u>	<u>782.538</u>
5.037.073	5.184.612
<u>-157.000</u>	<u>-157.000</u>
<u>4.880.073</u>	<u>5.027.612</u>
<u>4.281.077</u>	<u>4.438.119</u>

Gæld i alt
Kortfristet del (1. års afdrag)
Langfristet gæld

Heraf forfalder efter mere end 5 år

Note 5 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for 2Srf Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut, er der tinglyst realkreditpantebreve med hhv. nom. DKK 2.273 og nom. 2.272. Restgælden pr. 31. december 2023 udgør TDKK 4.325.

NOTER

Note 7 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2023 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 regskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med de forfalder til betaling.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

NOTER

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Finansielle poster

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

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

NOTER

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	10 år	0 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

NOTER

Selskabsskat

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 gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.