

## 9000 Aalborg Invest ApS

Kystvej 96  
9280 Storvorde

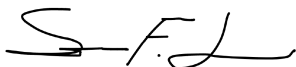
CVR.nr.: 41 79 31 98

### ÅRSRAPPORT 2022

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
25. maj 2023



Søren Fanøe Knudsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022	6.
Balance pr. 31/12 2022	7.
Egenkapitalopgørelse	9.
Noter	10.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

9000 Aalborg Invest ApS  
Kystvej 96  
9280 Storvorde

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

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Storvorde, den 25. maj 2023

**Direktion**

  
Søren Fanøe Knudsen

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er investering i fast ejendom i området 9000 Aalborg samt hermed beslægtet virksomhed

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende 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 2022 - 31/12 2022

Note	2022	2020/2021 <small>(15 mdr.)</small>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>138.407</b>	<b>151.783</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Dagsværdiregulering investeringsejendomme	-80.000	213.750
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>58.407</b>	<b>365.533</b>
Andre finansielle omkostninger	-67.582	-76.786
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-9.175</b>	<b>288.747</b>
3 Skat af årets resultat	2.024	-63.503
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-7.151</b>	<b>225.244</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-7.151	225.244
<b>I ALT</b>	<b>-7.151</b>	<b>225.244</b>

**Balance pr. 31/12 2022**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
2 Investeringsejendomme	5.920.000	6.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.920.000</b>	<b>6.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>5.920.000</b>	<b>6.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.375	27.774
Periodeafgrænsningsposter	138.784	144.070
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>144.159</b>	<b>171.844</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>43.826</b>	<b>88.164</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>187.985</b>	<b>260.008</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>6.107.985</b>	<b>6.260.008</b>

**Balance pr. 31/12 2022**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overkurs	1.000	1.000
Overført resultat	<u>218.093</u>	<u>225.244</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>269.093</u></b>	<b><u>276.244</u></b>
<b>3</b> Udskudt skat	<u>29.425</u>	<u>47.025</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>29.425</u></b>	<b><u>47.025</u></b>
<b>4</b> Anden langfristet gæld	<u>5.027.612</u>	<u>5.178.555</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.027.612</u></b>	<b><u>5.178.555</u></b>
<b>4</b> Kortfristet del af langfristet gæld	157.000	117.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	12.775	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	516.478	525.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>95.602</u>	<u>116.184</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>781.855</u></b>	<b><u>758.184</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>5.809.467</u></b>	<b><u>5.936.739</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>6.107.985</u></b>	<b><u>6.260.008</u></b>
<b>5</b> Eventualforpligtelser		
<b>6</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
<b>7</b> Anvendt regnskabspraksis		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2022

	<u>1/1 2022</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2022</u>
Anpartskapital	50.000	0	0	50.000
Overkurs	1.000	0	0	1.000
Overført resultat	225.244	0	-7.151	218.093
	<b>276.244</b>	<b>0</b>	<b>-7.151</b>	<b>269.093</b>

## NOTER

### Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

### Note 2 - 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 3 - Skat

#### **Skat af årets resultat:**

Skat af årets skattepligtige indkomst  
Regulering af udskudt skat (indtægt)

<u>2022</u>	<u>2020/2021</u>
15.576	16.478
-17.600	47.025
<u>-2.024</u>	<u>63.503</u>

### Note 4 - Anden langfristet gæld

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Realkreditinstitutter	4.402.073	77.000	4.325.073	4.055.823
Banklån	782.539	80.000	702.539	382.296
	<u>5.184.612</u>	<u>157.000</u>	<u>5.027.612</u>	<u>4.438.119</u>

### Note 5 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og rpyalties 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 2022 udgør TDKK 4.402.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der tinglyst ejerpantebrev med nom. TDKK 500. Restgælden pr. 31. december 2022 udgør TDKK 783.

## NOTER

### **Note 7 - Anvendt regnskabspraksis**

Selskabets årsrapport for 2022 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 at de forfalder til betaling.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt omkostninger vedr. drift af ejendommen, herunder forsikring, ejendomsskat, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, renovation mv.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

## NOTER

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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 nettorealisationseværdi 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

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.

## NOTER

### 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 samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### 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 nettorealiseringsværdi.

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.