



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LOLLANDSHUS AALBORG APS**  
**C/O NEXTKEY A/S, RØDHÆTTEVEJ 8, 9400 NØRRESUNDBY**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. februar 2024

---

Mads Peter Veiby

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Lollandshus Aalborg ApS c/o Nextkey a/s, Rødhættevej 8 9400 Nørresundby
	CVR-nr.: 42 84 38 65 Stiftet: 18. november 2021 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Tom Sandahl Jakobsen Mads Peter Veiby
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Østre Havnepromenade 26, st. 9000 Aalborg
	Jyske Bank Nytorg 1, 1. 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Lollandshus Aalborg 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. februar 2024

Direktion:

---

Tom Sandahl Jakobsen

---

Mads Peter Veiby

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Lollandshus Aalborg ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Lollandshus Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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.

Aalborg, den 13. februar 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26734

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af selskabets investeringsejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet for 2023 er tilfredsstillende.

Ejendommen som selskabet driver er i væsentlige grad finansieret ved fastforrentet lån og dermed har stigende renter i 2023 kun påvirket resultatet i mindre grad. Vi forventer en faldende rente i 2024, hvilket vil påvirke resultatet positivt.

Aalborg Kommune har lejet hele ejendommen. Denne aftale udløber 30. juni 2024. Vi forventer at størstedelen af de eksisterende lejere, som i dag bor til leje hos kommunen, vil fortsætte med at bo i lejlighederne og dermed blive kunde i selskabet.

Der forventes positivt resultat i 2024.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>4.566.189</b>	<b>908.229</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-411.520	22.030.756
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>4.154.669</b>	<b>22.938.985</b>
Andre finansielle indtægter.....		10	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-3.838.979	-2.755.123
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>315.700</b>	<b>20.183.862</b>
Skat af årets resultat.....	2	-69.454	-4.441.422
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>246.246</b>	<b>15.742.440</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	10.000.000
Overført resultat.....		246.246	5.742.440
<b>I ALT</b> .....		<b>246.246</b>	<b>15.742.440</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		95.754.528	93.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>95.754.528</b>	<b>93.000.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>95.754.528</b>	<b>93.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.258.322	1.029.574
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.258.322</b>	<b>1.029.574</b>
Likvide beholdninger.....		517.383	2.529.248
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.775.705</b>	<b>3.558.822</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>97.530.233</b>	<b>96.558.822</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		5.988.686	5.742.440
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	10.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>6.028.686</b>	<b>15.782.440</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		4.510.876	4.441.422
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.510.876</b>	<b>4.441.422</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		59.752.098	45.892.111
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>59.752.098</b>	<b>45.892.111</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		258.251	0
Gæld til pengeinstitutter.....		0	1.315
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		501.418	4.189.594
Gæld til virksomhedssdeltagere og ledelse.....		25.220.582	25.227.802
Periodeafgrænsningsposter.....		1.258.322	1.024.138
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>27.238.573</b>	<b>30.442.849</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>86.990.671</b>	<b>76.334.960</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>97.530.233</b>	<b>96.558.822</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>6</b>		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	5.742.440	10.000.000	15.782.440
Forslag til resultatdisponering.....		246.246		246.246
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-10.000.000	-10.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>5.988.686</b>	<b>0</b>	<b>6.028.686</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	3.838.979	2.755.123	
	<b>3.838.979</b>	<b>2.755.123</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	69.454	4.441.422	
	<b>69.454</b>	<b>4.441.422</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		70.969.244	
Tilgang.....		3.166.048	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>74.135.292</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		22.030.756	
Årets værdireguleringer.....		-411.520	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>21.619.236</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>95.754.528</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Aalborg, beboelse	
Dagsværdi 31. december 2023.....		95.754.528	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-411.520	

Investeringsejendommen er beliggende i Aalborg og består af 91 lejligheder. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalår er vurderet til 4,3 - 4,4 mio. kr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på ca. 4,5 % under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomstype.

I den udstrækning markedrenter, afkastkrav eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommen.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	60.010.349	258.251	58.721.416	45.892.111	
	<b>60.010.349</b>	<b>258.251</b>	<b>58.721.416</b>	<b>45.892.111</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>5</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 48.023 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 95.755 tkr.					
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 14.232 tkr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 95.755 tkr.					
Der er afgivet afgiftspantebrev på 15.768 tkr. med pant i selskabets investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 95.755 tkr. Pantet er i selskabets egen beholdning pr. 31. december 2023					
			<b>2023</b>	<b>2022</b>	
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>6</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Lollandshus Aalborg ApS for 2023 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.

### Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år er en forlænget regnskabsperiode på 14 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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 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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens 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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

### **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 nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

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