

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Tronholmen 3  
8960 Randers SØ  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 41 21 00  
[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# **Aka Ejendomme ApS**

**c/o Haugaard Braad EA Skibbrogade 3,3., 9000 Aalborg**

**CVR-nr. 42 92 14 32**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2024.

---

**Asmus Hamborg-Petersen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Aka Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. juni 2024

### **Direktion**

Asmus Hamborg-Petersen

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til anpartshaverne i Aka Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Aka Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang**

Aka Ejendomme ApS er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

#### **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 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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.

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.

Randers, den 30. juni 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Jonas Bødker-Iversen

statsautoriseret revisor  
mne35471

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Aka Ejendomme ApS  
c/o Haugaard Braad EA Skibbrogade 3,3.  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 42 92 14 32

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Asmus Hamborg-Petersen

**Revision**

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 3  
8960 Randers SØ

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje ejendomme i Aalborg.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 1.760 t.kr. mod 1.330 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -1.002 t.kr. mod 1.317 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr. (ej revideret)
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.759.625</b>	<b>1.329.863</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-2.216.000	154.325
1 Personaleomkostninger	-81.000	-81.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-537.375</b>	<b>1.403.188</b>
Andre finansielle indtægter	21.536	1.033.056
Øvrige finansielle omkostninger	-760.476	-747.558
<b>Resultat før skat</b>	<b>-1.276.315</b>	<b>1.688.686</b>
Skat af årets resultat	274.471	-371.503
<b>Årets resultat</b>	<b>-1.001.844</b>	<b>1.317.183</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	1.317.183
Disponeret fra overført resultat	-1.001.844	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-1.001.844</b>	<b>1.317.183</b>



**Balance 31. december**

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr. (ej revideret)
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	48.800.000	51.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>48.800.000</u>	<u>51.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>48.800.000</u></b>	<b><u>51.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	830.123	659.423
Periodeafgrænsningsposter	0	3.628
Tilgodehavender i alt	<u>830.123</u>	<u>663.051</u>
Likvide beholdninger	<u>10</u>	<u>5.145</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>830.133</u></b>	<b><u>668.196</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>49.630.133</u></b>	<b><u>51.668.196</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u> (ej revideret)
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	9.089.252	10.091.096
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.189.252</b>	<b>10.191.096</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.353.562	3.802.559
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.353.562</b>	<b>3.802.559</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	33.943.313	34.528.157
Deposita	673.718	690.398
Modtagne forudbetalinger fra kunder	179.691	178.520
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>34.796.722</u>	<u>35.397.075</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	619.517	683.563
Gæld til pengeinstitutter	330.916	315.973
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	31.461
Leverandører af varer og tjenesteydelser	84.227	122.227
Selskabsskat	71.829	296.978
Anden gæld	1.181.282	827.264
Periodeafgrænsningsposter	2.826	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.290.597</u>	<u>2.277.466</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>37.087.319</b>	<b>37.674.541</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>49.630.133</b>	<b>51.668.196</b>
<b>4 Oplysninger om dagsværdi</b>		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	8.773.913	8.873.913
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.317.183	1.317.183
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	10.091.096	10.191.096
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.001.844	-1.001.844
	<b>100.000</b>	<b>9.089.252</b>	<b>9.189.252</b>

## Noter

	2023 kr.	2022 kr. (ej revideret)
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	81.000	81.000
	<b>81.000</b>	<b>81.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	34.545.626	34.341.398
Tilgang i årets løb	16.000	204.228
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>34.561.626</b>	<b>34.545.626</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	16.454.374	16.300.049
Årets regulering til dagsværdi	-2.216.000	154.325
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>14.238.374</b>	<b>16.454.374</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>48.800.000</b>	<b>51.000.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 6 boligejendomme beliggende i den centrale del af Aalborg.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 4,4% - 5,13%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

## Noter

---

### 3. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2023 kr.</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2023 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	34.562.830	619.517	33.943.313	31.111.074
Deposita	673.718	0	673.718	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	179.691	0	179.691	0
	<b><u>35.416.239</u></b>	<b><u>619.517</u></b>	<b><u>34.796.722</u></b>	<b><u>31.111.074</u></b>

### 4. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2023	<u>48.800.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-2.216.000</u>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 34.563 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 48.800 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelserr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Aka Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 og 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.