

*Aalborg Investeringsaktieselskab  
Hasserisvej 103  
9000 Aalborg*

*CVR-nummer: 87 14 74 28*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022*

*(45. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2023

\_\_\_\_\_  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger .....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
Ledelsesberetning .....	6
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Aalborg Investeringsaktieselskab Hasserisvej 103 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 87 14 74 28 Stiftet: 2. august 1979 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Brian Dahlgård Wiborg, formand Gert Michael Wiborg Janne Birgitta Julin
<b>Direktion</b>	Gert Michael Wiborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Danmark Tankedraget 5 9000 Aalborg
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Wiborg Holding ApS, Hasserisvej 103, 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Aalborg Investeringsaktieselskab.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 25/5 2023

### **Direktion**

Gert Michael Wiborg

### **Bestyrelse**

Brian Dahlgård Wiborg  
Formand

Gert Michael Wiborg

Janne Birgitta Julin

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Aalborg Investeringsaktieselskab**

Vi har opstillet årsregnskabet for Aalborg Investeringsaktieselskab for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 25/5 2023

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 37135119

Lars Olsen  
Registreret revisor  
mne17138

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og drift af udlejningsejendomme.

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

Selskabets indtjening i 2022 har levet op til forventningerne og resultatet betragtes som værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Aalborg Investeringsaktieselskab for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til vedligeholdelse af ejendomme samt andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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

### **Skat**

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>622.555</b>	<b>593.973</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>622.555</b>	<b>593.973</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-7.301	-4.985
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>615.254</b>	<b>588.988</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	215.687	162.014
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	0	-145
Andre finansielle omkostninger .....	-143.774	-187.386
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>687.167</b>	<b>563.471</b>
Skat af årets resultat .....	-155.577	-119.588
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>531.590</b>	<b>443.883</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	500.000	0
Overført resultat .....	31.590	443.883
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>531.590</b>	<b>443.883</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

	2022	2021
1 Investeringsejendomme .....	14.866.000	14.820.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>14.866.000</b>	<b>14.820.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>14.866.000</b>	<b>14.820.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	2.156.925	2.002.232
Andre tilgodehavender .....	69.699	0
Periodeafgrænsningsposter .....	0	13.468
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>2.226.624</b>	<b>2.015.700</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>2.226.624</b>	<b>2.015.700</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>17.092.624</b>	<b>16.835.700</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital .....	500.000	500.000
Overført resultat.....	2.392.894	2.361.304
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	500.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3.392.894</b>	<b>2.861.304</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	2.838.000	2.835.206
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.838.000</b>	<b>2.835.206</b>
Prioritetsgæld.....	10.090.500	10.145.822
Deposita .....	184.901	205.195
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>10.275.401</b>	<b>10.351.017</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	66.504	99.562
Kreditinstitutter.....	290.418	439.587
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	435	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	12.145
Selskabsskat.....	152.783	120.994
Anden gæld.....	76.189	115.885
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>586.329</b>	<b>788.173</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>10.861.730</b>	<b>11.139.190</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>17.092.624</b>	<b>16.835.700</b>

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	Investeringsejendomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	1.912.700
Tilgang i årets løb .....	53.301
	<hr/>
Kostpris 31. december 2022 .....	1.966.001
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	12.958.285
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2022.....	12.958.285
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	-50.985
Årets af-/nedskrivninger .....	-7.301
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2022 .....	-58.286
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>14.866.000</b>
	<hr/> <hr/>

Dagsværdi 31. december 2022, boliglejemål kr. 14.866.000

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål kr. -7.301

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendom i Nørresundby. Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 4,60%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	10.245.384	10.157.004	66.504	9.552.533
Deposita .....	205.195	184.901	0	0
	<u>10.450.579</u>	<u>10.341.905</u>	<u>66.504</u>	<u>9.552.533</u>

**3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

Værdi ultimo indregnet i balancen

Konto 1 .....	14.866.000	0
	<u>14.866.000</u>	<u>0</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Konto 1 .....	7.301	0
	<u>7.301</u>	<u>0</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, hvortil der henvises.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagementet med Sparekassen Danmark er der stillet følgende sikkerheder:

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt kr. 500.000, der giver pant i selskabets investeringsejendom. Den samlede værdi af investeringsejendomme udgør 14.866.000 kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Selskabet har givet pant i sin ejendom til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør kr. 10.320.280 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 14.866.000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Gert Michael Wiborg

Direktør

Serienummer: 98bc86c1-e887-482a-982d-356e8d7117bd

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-05-30 09:38:36 UTC



## Gert Michael Wiborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 98bc86c1-e887-482a-982d-356e8d7117bd

IP: 193.104.xxx.xxx

2023-05-30 09:38:36 UTC



## Brian Dahlgård Wiborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e7ff7481-5ee3-4b35-be35-516237cf63c7

IP: 85.191.xxx.xxx

2023-05-30 15:19:34 UTC



## Janne Birgitta Julin

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 73f2f04e-dd4c-4952-8f15-0c71610fa3e4

IP: 212.10.xxx.xxx

2023-06-01 13:18:26 UTC



## Lars Olsen

Godkendt revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-605818173477

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-06-01 13:29:24 UTC



## Gert Michael Wiborg

Dirigent

Serienummer: 98bc86c1-e887-482a-982d-356e8d7117bd

IP: 212.10.xxx.xxx

2023-06-04 11:17:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: HTQ6X-BXY6L-850FB-XC3QJ-XIQ8E-UCAG6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>