

ÅLEKISTEVEJ 214-216 APS

C/O HAUGAARD BRAAD EA APS, SKIBBROGADE 3, 3., 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. marts 2023

Anders Gautier Christensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ålekistevej 214-216 ApS c/o Haugaard Braad EA ApS Skibbrogade 3, 3. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 37 18 15 79
	Stiftet: 26. oktober 2015
	Kommune: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anders Gautier Christensen Jacob Frederik Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Advokat	Advokatfirmaet Haugaard Braad Skibbrogade 3, 3. sal 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ålekistevej 214-216 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. marts 2023

Direktion:

Anders Gautier Christensen

Jacob Frederik Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Ålekistevej 214-216 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ålekistevej 214-216 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 14. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Engelund Bærantsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne33757

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne, og den primære ejendomsdrift før værdiregulering af investeringsejendommen og gæld har udvist et tilfredsstillende positivt resultat efter renter.

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model, baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. I den udstrækning markedsrenter, 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.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.724.224	2.819.742
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.300.000	10.200.000
DRIFTSRESULTAT		5.024.224	13.019.742
Andre finansielle indtægter.....	1	17.105	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-549.346	-493.057
RESULTAT FØR SKAT		4.491.983	12.526.685
Skat af årets resultat.....	3	-988.236	-2.755.870
ÅRETS RESULTAT		3.503.747	9.770.815
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		6.000.000	0
Overført resultat.....		-2.496.253	9.770.815
I ALT		3.503.747	9.770.815

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		87.200.000	84.900.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	87.200.000	84.900.000
ANLÆGSAKTIVER.....		87.200.000	84.900.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		47.526	23.767
Afledte finansielle instrumenter.....	5	3.045.293	0
Periodeafgrænsningsposter.....		13.852	1.042
Tilgodehavender.....		3.106.671	24.809
Likvide beholdninger.....		3.694.321	2.139.211
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.800.992	2.164.020
AKTIVER.....		94.000.992	87.064.020
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		3.608.144	563.237
Overført resultat.....		22.369.830	24.866.084
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		6.000.000	0
EGENKAPITAL.....		32.027.974	25.479.321
Hensættelse til udskudt skat.....		7.294.367	6.783.714
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		7.294.367	6.783.714
Gæld til realkreditinstitutter.....		48.202.897	48.369.259
Afledte finansielle instrumenter.....	5	0	858.434
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	48.202.897	49.227.693
Gæld til realkreditinstitutter.....		239.511	448.875
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		159.673	57.275
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.543.631	2.518.446
Selskabsskat.....		1.336.403	390.630
Anden gæld.....		1.875.493	1.846.293
Periodeafgrænsningsposter.....		321.043	311.773
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.475.754	5.573.292
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		54.678.651	54.800.985
PASSIVER.....		94.000.992	87.064.020
Eventualposter mv.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	8		
Medarbejderforhold.....	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs-	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	563.237	24.866.083	0	25.479.320
Forslag til resultatdisponering.....			-2.496.253	6.000.000	3.503.747
Bevæg. dagsværdireserver					
Årets værdiregulering.....		3.903.727			3.903.727
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-858.820			-858.820
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	3.608.144	22.369.830	6.000.000	32.027.974

NOTER

			Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	17.105	0	
	17.105	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	25.184	43.446	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	524.162	449.611	
	549.346	493.057	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.336.403	390.630	
Regulering af udskudt skat.....	510.653	2.579.122	
Skat af egenkapitalbevægelser.....	-858.820	-213.882	
	988.236	2.755.870	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....	60.173.663		
Kostpris 31. december 2022.....	60.173.663		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....	24.726.337		
Årets værdireguleringer.....	2.300.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....	27.026.337		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	87.200.000		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligudlejning	
Dagsværdi 31. december 2022.....	87.200.000		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	2.300.000		

Selskabets investeringsejendomme beliggende i København er indregnet til dagsværdi og er fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. Afkastkravet er fastsat til 3,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed m.m.

I den udstrækning markedsrenter, 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

Afledte finansielle instrumenter

5

Selskabet har indgået en renteswap til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på et variabelt forrentet kreditforeningslån. Renteswappen er indgået med en kontraktmæssig værdi på 30 mio. kr. og har en restløbetid på 4-5 år, mod lånets løbetid på 25 år. På balancedagen udgør dagsværdien 3.045 tkr., hvoraf 2.436 tkr., af tilgodehavendet forfalder efter 1 år.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswap
Dagsværdi 31. december 2022:	
Aktiver	3.045.293
	3.045.293
Årets værdiregulering i egenkapitalen	3.044.907

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	48.442.408	239.511	45.569.413	48.818.134
Afledte finansielle instrumenter	0	0	0	858.434
	48.442.408	239.511	45.569.413	49.676.568

Eventualposter mv.

7

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JFC ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 48.442 tkr. har selskabet afgivet pant i selskabets ejendomme. Ejendommenes bogførte værdi udgør 87.200 tkr.

	2022	2021
Medarbejderforhold		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1

9

Direktionen er ulønnet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ålekistevej 214-216 ApS for 2022 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 salgsmomkostninger 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 kunne realiseres, 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 låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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