

ÅLEKISTEVEJ 214-216 APS

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

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. marts 2022

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 Hugaard 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 Hugaard Braad Skibbrogade 3, 3. sal 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 7. marts 2022

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 2021 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 7. marts 2022

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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.819.742	2.810.115
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		10.200.000	3.200.000
DRIFTSRESULTAT		13.019.742	6.010.115
Andre finansielle omkostninger.....	1	-493.057	-619.858
RESULTAT FØR SKAT		12.526.685	5.390.257
Skat af årets resultat.....	2	-2.755.870	-1.185.857
ÅRETS RESULTAT		9.770.815	4.204.400
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		9.770.815	4.204.400
I ALT		9.770.815	4.204.400

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		84.900.000	74.700.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	84.900.000	74.700.000
ANLÆGSAKTIVER.....		84.900.000	74.700.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		23.767	41.409
Periodeafgrænsningsposter.....		1.042	0
Tilgodehavender.....		24.809	41.409
Likvide beholdninger.....		2.139.211	4.596.628
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.164.020	4.638.037
AKTIVER.....		87.064.020	79.338.037
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		563.237	-195.071
Overført resultat.....		24.866.084	15.095.269
EGENKAPITAL.....		25.479.321	14.950.198
Hensættelse til udskudt skat.....		6.783.714	4.204.592
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		6.783.714	4.204.592
Gæld til realkreditinstitutter.....		48.369.259	48.819.351
Afledte finansielle instrumenter.....	4	858.434	1.830.624
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	49.227.693	50.649.975
Gæld til realkreditinstitutter.....		448.875	425.021
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		57.275	49.859
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.518.446	5.874.198
Selskabsskat.....		390.630	0
Anden gæld.....		1.846.293	2.887.984
Periodeafgrænsningsposter.....		311.773	296.210
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.573.292	9.533.272
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		54.800.985	60.183.247
PASSIVER.....		87.064.020	79.338.037
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	-195.071	15.095.269	14.950.198
Forslag til resultatdisponering.....			9.770.815	9.770.815
Bevæg. dagsværdireserver				
Årets værdiregulering.....		972.190		972.190
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-213.882		-213.882
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	563.237	24.866.084	25.479.321

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	43.446	58.160	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	449.611	561.698	
	493.057	619.858	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	390.630	0	
Regulering af udskudt skat.....	2.579.122	1.130.837	
Skat af egenkapitalbevægelser.....	-213.882	55.020	
	2.755.870	1.185.857	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		60.173.663	
Kostpris 31. december 2021.....		60.173.663	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		14.526.337	
Årets værdireguleringer.....		10.200.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		24.726.337	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		84.900.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligudlejning	
Dagsværdi 31. december 2021.....		84.900.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		10.200.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

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

4

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 5-6 år, mens lånet har en restløbetid på 26 år. På balancedagen udgør dagsværdien 858 tkr. (gæld).

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswap
Dagsværdi 31. december 2021:	
Forpligtelser.....	858.434
	858.434
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	-758.308

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	48.818.134	448.875	46.256.572	49.244.372
Afledte finansielle instrumenter.....	858.434	0	0	1.830.624
	49.676.568	448.875	46.256.572	51.074.996

Eventualposter mv.

6

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 kildeskatte såsom udbytteskat mv.

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 48.501 tkr. har selskabet afgivet pant i selskabets ejendomme. Ejendommenes bogførte værdi udgør 84.900 tkr.

	2021	2020
Medarbejderforhold		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1

8

Direktionen er ulønnet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ålekistevej 214-216 ApS for 2021 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 anskaffessummen 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 salgsomkostninger 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.