

Johnnie Aabo Ejendomme ApS

Rostrupsvej 7, 2., 9000 Aalborg
CVR-nr. 30 91 93 19

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 26. juni 2025

Johnnie Aabo Sørensen

Indholdsfortegnelse

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	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-17

Selskabsoplysninger

Selskabet	Johnnie Aabo Ejendomme ApS Rostrupsvej 7, 2. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 30 91 93 19 Stiftet: 31. juli 2007 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Johnnie Aabo Sørensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Johnnie Aabo Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 25. juni 2025

Direktion:

Johnnie Aabo Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Johnnie Aabo Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Johnnie Aabo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisors 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 25. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26734

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje en række udlejningsejendomme, som anvendes til boligudlejning.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investerings-ejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har forsat tabt sin selskabskapital. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen ved hjælp af overskud i de kommende år. Ledelsen forventer, at der løbende i 2025 fremskaffes tilstrækkelig likviditet og finansiering til selskabets drift og løbende afdragsforpligtelser i 2025. Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet efter forudsætnig om forsat drift (going concern).

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		201.593	-87.468
Personaleomkostninger	1	-127.221	-243.266
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		31.470	109.877
Driftsresultat		105.842	-220.857
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		14.992	20.000
Øvrige finansielle omkostninger		-627.617	-524.037
Resultat før skat		-506.783	-724.894
Skat af årets resultat	2	0	48.846
Årets resultat		-506.783	-676.048

Forslag til resultatdisponering

Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		14.992	20.000
Overført resultat		-521.775	-696.048
I alt		-506.783	-676.048

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		12.076.124	12.044.654
Materielle anlægsaktiver	3	12.076.124	12.044.654
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver	4	0	0
Anlægsaktiver		12.076.124	12.044.654
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	26.688
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		0	44.008
Udskudte skatteaktiver		465.729	465.729
Andre tilgodehavender		65.100	0
Tilgodehavender		530.829	536.425
Likvide beholdninger		0	7.122
Omsætningsaktiver		530.829	543.547
Aktiver		12.606.953	12.588.201

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.899.508	-1.392.725
Egenkapital		-1.774.508	-1.267.725
Gæld til realkreditinstitutter		5.554.229	5.715.075
Gæld til pengeinstitutter		586.268	644.714
Anden gæld		7.489.274	7.186.928
Langfristede gældsforpligtelser	5	13.629.771	13.546.717
Gæld til realkreditinstitutter		160.077	147.768
Gæld til pengeinstitutter		312.521	0
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		52.991	47.536
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500	27.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		100.953	50.775
Anden gæld		10.098	10.430
Deposita		87.550	18.750
Periodeafgrænsningsposter		0	6.450
Kortfristede gældsforpligtelser		751.690	309.209
Gældsforpligtelser		14.381.461	13.855.926
Passiver		12.606.953	12.588.201
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysninger om usikkerhed ved going concern	7		
Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for nettoopskrivning efter indregning af værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2023	125.000	0	-2.315.728	-2.190.728
Praksisændring			923.003	923.003
Korrigeret egenkapital 1. januar 2024	125.000	0	-1.392.725	-1.267.725
Forslag til resultatdisponering		14.992	-521.775	-506.783
Overførsler				
Tilladt udligning		-14.992	14.992	0
Egenkapital 31. december 2024	125.000	0	-1.899.508	-1.774.508

Praksisændringer, jf. anvendt regnskabspraksis er opgjort netto efter udskudt skat heraf. Udskudt skat af praksisændring udgør 0 tkr.

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	59.208	160.864
Andre omkostninger til social sikring	4.303	5.102
Andre personaleomkostninger	63.710	77.300
	127.221	243.266

2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	0	-48.846
	0	-48.846

3 Materielle anlægsaktiver	Investeringsejendomme
kr.	
Kostpris 1. januar 2024	11.816.612
Kostpris 31. december 2024	11.816.612
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	694.961
Praksisændring primo, afskrivninger	-694.961
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	0
Praksisændring primo, dagsværdi	228.042
Årets værdireguleringer	31.470
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	259.512
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	12.076.124

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Beboelse
Dagsværdi 31. december 2024	12.076.125
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	31.470

Noter

3 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme, beliggende i Aalborg, Nørresundby og Hirtshals består af 6 ejerlejligheder. Investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi og fastsat med udgangspunkt ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet til 550-575 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i Aalborg og Nørresundby på 4,0 % og i Hirtshals på 8,0 %, under hensyntagen til ejerlejlighedernes beliggenhed, stand og ejendomstype.

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.

4 | Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder
kr.	
Kostpris 1. januar 2024	25.992
Afgang	-15.992
Kostpris 31. december 2024	10.000
Værdireguleringer 1. januar 2024	-25.992
Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver	15.992
Værdireguleringer 31. december 2024	-10.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	0

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	5.714.306	160.077	4.907.023	5.862.843
Gæld til pengeinstitutter	639.259	52.991	374.304	692.250
Anden gæld	7.489.274	0	0	7.186.928
	13.842.839	213.068	5.281.327	13.742.021

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.714 tkr., er der givet pant i 6 af selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 12.076 tkr.

Der er udstedt ejerpantebreve på nominelt 15 tkr. til sikkerhed for Ejerforening Færøgade 37, 5 tkr. til sikkerhed for Ejerforening Sønderparken, 15 tkr. til sikkerhed for Ejerforening Gartnervænget.

Noter

7 | Oplysninger om usikkerhed ved going concern

Selskabet har forsat tabt sin selskabskapital. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen ved hjælp af overskud i de kommende år. Ledelsen forventer, at der løbende i 2025 fremskaffes tilstrækkelig likviditet og finansiering til selskabets drift og løbende afdragsforpligtelser i 2025. Ledelsen har derfor aflagt årsregnskabet efter forudsætnig om forsat drift (going concern).

8 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Selskabet har indregnet udskudt skatteaktiv. Ledelsen forventer tilstrækkelig positiv indtjening i de kommende år, til at det udskudte skatteaktiv kan anvendes indenfor 4-5 år. Der er således ikke foretaget yderligere nedskrivning af det udskudte skatteaktiv. Forholdet er behæftet med usikkerhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Johnnie Aabo Ejendomme ApS for 2024 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investerings-ejendomme til dagsværdier vurderes bedre at opnå et retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabs-praksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne på sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Årets resultat for 2024 er forhøjet med 301 tkr. før skat og 301 tkr. efter skat, som følge af indregnet dagsværdiregulering og ændring i afskrivninger. For 2023 er årets resultat før skat ændret med 297 tkr. og efter skat med 297 tkr.
- Aktivsummen ultimo 2024 er forøget med 461 tkr. som kan henføres til posten investeringsejendomme. Balancesummen ultimo 2023 er forøget med 923 tkr.
- Udskudt skat ultimo 2024 er forøget med 0 tkr. Ultimo 2023 er udskudt skat forøget med 0 tkr.
- Egenkapitalen pr. 1. januar 2024 forøget med 923 tkr. som følge af praksisændring med tilbagevirkende kraft. Egenkapitalen er ultimo 2024 forøget med 461 tkr.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til markedsføring mv.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrullet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af associerede virksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investerings ejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investerings ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, 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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

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 netto-provenuet 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.