

JKC Aalborg Invest ApS

Bundgårdsvej 37, 9000 Aalborg
CVR-nr. 40 49 76 76

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 19.06.25

Johan Lorasch Seimann
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

Selskabet

JKC Aalborg Invest ApS
Bundgårdsvej 37
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 40 49 76 76
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Johan Lorasch Seimann
Kaspar Busk Gregersen
Christian Ameland Nielsen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for JKC Aalborg Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 4. juni 2025

Direktionen

Johan Lorasch Seimann

Kaspar Busk Gregersen

Christian Ameland Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i JKC Aalborg Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JKC Aalborg Invest ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 4. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Thomas Nic. Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne33689

Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	2023 DKK
Bruttofortjeneste	299.094	382.398
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-120.716	-108.154
Resultat af primær drift	178.378	274.244
Finansielle indtægter	985	908
Finansielle omkostninger	-380.504	-322.228
Resultat før skat	-201.141	-47.076
Skat af årets resultat	44.200	8.990
Årets resultat	-156.941	-38.086
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-156.941	-38.086
I alt	-156.941	-38.086

Note	AKTIVER	
	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Investeringsejendomme	9.413.761 9.534.477
	Materielle anlægsaktiver i alt	9.413.761 9.534.477
	Anlægsaktiver i alt	9.413.761 9.534.477
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	64.052 132.442
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	25.164 24.179
	Udskudt skatteaktiv	95.400 51.200
	Tilgodehavende selskabsskat	7.000 0
	Andre tilgodehavender	62 56
	Periodeafgrænsningsposter	3.639 4.703
	Tilgodehavender i alt	195.317 212.580
	Likvide beholdninger	74 74
	Omsætningsaktiver i alt	195.391 212.654
	Aktiver i alt	9.609.152 9.747.131

PASSIVER			
		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Note			
	Selskabskapital	90.000	90.000
	Overført resultat	950.898	1.107.839
	Egenkapital i alt	1.040.898	1.197.839
2	Gæld til realkreditinstitutter	6.180.933	6.313.269
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.180.933	6.313.269
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	133.000	118.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.391.069	1.281.986
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	13.706
	Gæld til associerede virksomheder	665.674	639.615
	Deposita	170.228	165.356
	Selskabsskat	0	10
	Periodeafgrænsningsposter	17.350	17.350
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.387.321	2.236.023
	Gældsforpligtelser i alt	8.568.254	8.549.292
	Passiver i alt	9.609.152	9.747.131
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23			
Saldo pr. 01.01.23	90.000	1.145.925	1.235.925
Forslag til resultatdisponering	0	-38.086	-38.086
Saldo pr. 31.12.23	90.000	1.107.839	1.197.839
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	90.000	1.107.839	1.197.839
Forslag til resultatdisponering	0	-156.941	-156.941
Saldo pr. 31.12.24	90.000	950.898	1.040.898

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme og arbejdskraft.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	133.000	5.746.000	6.313.933	6.431.269
I alt	133.000	5.746.000	6.313.933	6.431.269

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på t.DKK 1.461 er der udstedt realkreditpantebrev på t.DKK 1.536 der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.873.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på t.DKK 1.981 er der udstedt realkreditpantebrev på t.DKK 2.167 der giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.545.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på t.DKK 2.957 er der udstedt realkreditpantebrev på t.DKK 2.998 der giver pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.815.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.350, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 5.599. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 350, t.DKK 100 og t.DKK 900 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på t.DKK 3, der giver sikkerhed i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 1.181. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for ejerforening.

4. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen i takt med levering af tjenesteydelserne (leveringsmetoden). Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	30-40	50

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringssejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringssejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringssejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.