

AHJ A/S
Amerikakajen 1, st.tv.
4220 Korsør

CVR-nummer 25 51 62 81

Årsrapport
1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. januar 2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

AHJ A/S

Amerikakajen 1, st.tv.

4220 Korsør

CVR-nummer:

25 51 62 81

Regnskabsperiode:

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Stiftet:

5. juli 2000

Bestyrelse

Leon Sørensen

Steen Damsgård Pedersen

Frank Andersen

Peter Børsting

Brian Gerlach

Direktion

Torben Hjort

Revisor

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab

Tronholmen 5

8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for AHJ A/S.

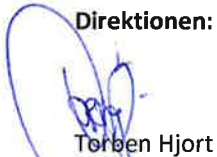
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup, 24. november 2016

Direktionen:



Torben Hjort


Bestyrelsen:



Leon Sørensen
Formand



Steen Damsgård Pedersen



Frank Andersen



Peter Børsting



Brian Gerlach

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i AHJ A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AHJ A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har modificeret vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet i regnskabsåret har haft udlån til CatPen A/S, hvilket er i strid med Selskabslovens §210. Lånet er tilbagebetalt.

Randers, 24. november 2016

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30

Jens Amstrup
Statsautoriseret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Selskabet har valgt at førtidsimplementere den ændrede årsregnskabslovs §38, hvorfor selskabets investerings-ejendomme er målt til dagsværdi.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I forhold til årsregnskabsloven er der ændret i opstilling af resultatopgørelsen for at give et mere retvisende billede af selskabets aktivitet.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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

Investeringsjendom måles til dagsværdi. Ejendommen er en erhvervsjendom beliggende i Nordjylland.

Der er anvendt afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsjendommens dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den interne værdis metode i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsespris og indre værdi indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder. Negative forskelsbeløb (badwill) indregnes under periodeafgrænsningsposter under forpligtelser. Badwill indtægtsføres over den periode den negative resultateffekt er forventet.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien

Anvendt regnskabspraksis

reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne kapitalandele indregnes direkte på egenkapitalen. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Note	Resultatopgørelse	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
1	Finansielle indtægter	119.966.488	106.426
3	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	61.249.454	18.044
	Finansielle omkostninger	-1.543.612	-17.074
	Bruttofortjeneste	179.672.329	107.396
2	Personaleomkostninger	-1.182.637	-810
	Andre eksterne omkostninger	-396.870	-697
	Resultat af udlejningsejendom	897.651	845
	Resultat før skat	178.990.473	106.734
	Skat af årets resultat	-19.766.053	-18.950
	Årets resultat	159.224.420	87.785
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	61.600.000	61.600
	Årets henlæggelse til øvrige reserver	-4.312.737	544
	Overført resultat	101.937.157	25.641
	Resultatdisponering i alt	159.224.420	87.785

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
	Investeringsejendom	12.048.700	12.049
	Materielle anlægsaktiver	12.048.700	12.049
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	205.084.363	203.276
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	117.032.066	80.694
	Andre tilgodehavender	155.740.326	235.322
	Finansielle anlægsaktiver	477.856.755	519.293
	Anlægsaktiver i alt	489.905.455	531.341
	Udskudte skatteaktiver	152.046	80
	Andre tilgodehavender	10.266.592	8.491
	Tilgodehavender	10.418.638	8.571
	Andre værdipapirer og kapitalandele	831.189.759	747.791
	Værdipapirer og kapitalandele	831.189.759	747.791
	Likvide beholdninger	4.733.654	2.523
	Omsætningsaktiver i alt	846.342.051	758.885
	Aktiver i alt	1.336.247.506	1.290.227

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
	Virksomhedskapital	7.700.000	7.700
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	21.591.703	25.510
	Overført resultat	1.169.079.372	1.064.129
	Foreslået udbytte	61.600.000	61.600
5	Egenkapital i alt	1.259.971.075	1.158.939
	Gæld til realkreditinstitutter	8.754.436	8.877
6	Langfristede gældsforpligtelser	8.754.436	8.877
	Kreditinstitutter	53.909.952	110.055
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	124.000	122
	Selskabsskat	11.586.764	11.856
	Anden gæld	1.901.279	378
	Kortfristede gældsforpligtelser	67.521.995	122.411
	Gældsforpligtelser i alt	76.276.432	131.288
	Passiver i alt	1.336.247.506	1.290.227
7	Hovedaktivitet		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16	2014/15
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, associerede virksomheder	791.137	423
Øvrige finansielle indtægter	119.175.351	106.003
Finansielle indtægter i alt	119.966.488	106.426
Tilgodehavende med CatPen A/S er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10%, hvilket svarer til 10%, i alt kr. 20.550.		
2 Personaleomkostninger		
Løn og gager	1.132.763	771
Andre omkostninger til social sikring	9.383	4
Øvrige personaleomkostninger	40.491	35
Personaleomkostninger i alt	1.182.637	810
3 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. oktober	177.766.659	177.767
Tilgang i årets løb	5.726.000	0
Kostpris 30. september	183.492.659	177.767
Værdireguleringer 1. oktober	25.509.815	24.015
Årets resultatandel	61.249.453	18.044
Udloddet udbytte	-65.562.188	-17.500
Øvrige egenkapitalbevægelser	394.624	952
Værdireguleringer 30. september	21.591.704	25.510
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	205.084.363	203.276
Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Iserlohn A/S	København	50%
South Cone Investment A/S	Hørsholm	35,7%
Ejendomsselskabet Aars Storcenter A/S	Herning	40%
Esplanaden Berlin Holding A/S	Nyborg	48%
Berlin KGI A/S	Nyborg	31,25%
Real Estate Konzept A/S	Nyborg	35%
REK Berlin Investor Holding ApS	Nyborg	20%

Noter	2015/16	2014/15
	DKK	1.000 DKK
4 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. oktober	70.507.972	47.639
Tilgang i årets løb	7.555.357	22.869
Kostpris 30. september	<u>78.063.329</u>	<u>70.508</u>
Værdireguleringer 1. oktober	10.186.152	5.737
Årets værdireguleringer	28.782.585	4.449
Værdireguleringer 30. september	<u>38.968.737</u>	<u>10.186</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	<u>117.032.066</u>	<u>80.694</u>

5 Egenkapital	Virksomhedskapital	Reserver for nettoopkrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	7.700	25.510	1.064.129	61.600	1.158.939
Udbetalt udbytte	0	0	0	-61.600	-61.600
Erhvervelse af egne kapitalandele	0	0	-3.187	0	-3.187
Udbytte egne aktier	0	0	6.200	0	6.200
Egenkapitalregulering i associerede selskaber	0	395	0	0	395
Årets resultat	0	-4.313	101.937	61.600	159.224
Egenkapital ultimo	<u>7.700</u>	<u>21.592</u>	<u>1.169.079</u>	<u>61.600</u>	<u>1.259.971</u>

Virksomhedskapitalen er sammensat af 7.700 aktier á DKK 1.000.

Selskabet besidder 795 egne aktier ved regnskabsårets udløb svarende til 10,32% af selskabskapitalen. Selskabet har erhvervet 20 egne aktier i regnskabsåret. Egne aktier er erhvervet som led i selskabets strategi.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder DKK 7.035.127 efter 5 år.

7 Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive investeringsaktivitet.

Noter	2015/16	2014/15
	DKK	1.000 DKK

8 Eventualforpligtelser

Ingen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 8.876, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør TDKK 12.049.

Værdipapirer til kursværdi TDKK 813.947 samt likvider TDKK 4.204 er stillet til sikkerhed for bankmellemværende.