

AJ Esbjerg ApS

Saturnvænget 59
6710 Esbjerg V
CVR-nr. 29245851

Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.11.2018

Dirigent

Navn: Allan Jensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.06.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

AJ Esbjerg ApS
Saturnvænget 59
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 29245851
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

Direktion

Allan Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for AJ Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28.11.2018

Direktion

Allan Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i AJ Esbjerg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AJ Esbjerg ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 28.11.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lasse Lynggaard Wolff

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35802

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er formueforvaltning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud efter skat på 16 kr. mod et overskud på 9.340.026 kr. sidste år. Resultatet anses af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(52.170)	0
Andre eksterne omkostninger		(13.024)	(10.625)
Driftsresultat		(65.194)	(10.625)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		34.360	9.285.582
Andre finansielle indtægter		223.797	84.331
Andre finansielle omkostninger		(192.947)	(19.262)
Resultat før skat		16	9.340.026
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		16	9.340.026
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		600.000	1.300.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		34.360	(1.131.704)
Overført resultat		(634.344)	9.171.730
		16	9.340.026

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		52.170	104.340
Materielle anlægsaktiver	2	52.170	104.340
Kapitalandele i associerede virksomheder		584.360	0
Finansielle anlægsaktiver	3	584.360	0
Anlægsaktiver		636.530	104.340
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.400.000	0
Andre tilgodehavender		0	3.001.279
Tilgodehavende selskabsskat	4	23.234	9.990
Tilgodehavender		1.423.234	3.011.269
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.052.496	3.669.817
Værdipapirer og kapitalandele		4.052.496	3.669.817
Likvide beholdninger		2.678.360	3.320.178
Omsætningsaktiver		8.154.090	10.001.264
Aktiver		8.790.620	10.105.604

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		34.360	0
Overført overskud eller underskud		8.023.760	8.658.104
Forslag til udbytte for regnskabsåret		600.000	1.300.000
Egenkapital		8.783.120	10.083.104
Anden gæld		7.500	22.500
Kortfristede gældsforpligtelser		7.500	22.500
Gældsforpligtelser		7.500	22.500
Passiver		8.790.620	10.105.604
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.
Egenkapital primo	125.000	0	8.658.104	1.300.000
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(1.300.000)
Årets resultat	0	34.360	(634.344)	600.000
Egenkapital ultimo	125.000	34.360	8.023.760	600.000
				I alt kr.
Egenkapital primo				10.083.104
Udbetalt ordinært udbytte				(1.300.000)
Årets resultat				16
Egenkapital ultimo				8.783.120

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
2. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>104.340</u>
Kostpris ultimo	<u>104.340</u>
Årets dagsværdireguleringer	<u>(52.170)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>(52.170)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>52.170</u>

Investeringsejendommen er et andelsboligbevis på ejendom i Bramming. Dagsværdien for investerings-ejendommen er fastsat ud fra faktiske salgspriser i området. Der er ikke anvendt mægler i vurderingen.

	<u>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</u>
3. Finansielle anlægsaktiver	
Tilgange	<u>550.000</u>
Kostpris ultimo	<u>550.000</u>
Andel af årets resultat	<u>34.360</u>
Opskrivninger ultimo	<u>34.360</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>584.360</u>

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
AOS Ejendomme P/S	Esbjerg	P/S	33,3
Komplementarselskabet AOS Ejendomme ApS	Esbjerg	ApS	33,3

Noter

4. Tilgodehavende selskabsskat

Af den samlede tilgodehavende selskabsskat forfalder 13.244 i november 2019.

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
5. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	216.069	0
Eventualforpligtelser i alt	216.069	0
Diskonterede vekslers	216.069	0
Eventualforpligtelser overfor associerede virksomheder	216.069	0

Der er afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for AOS Ejendomme P/S' mellemværende med bankforbindelse. Den samlede bankgæld pr. 30. juni 2018 er oplyst ovenfor.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er, bortset fra nedenstående ændring, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabets beholdning af investeringsejendomme blev tidligere målt til kostpris minus afskrivninger, men er i år ændret til dagsværdi, for at ensrette regnskabspraksis med associerede virksomheder, da dette vurderes som mere retvisende for den faktiske værdi. Ændringen har ikke beløbsmæssig påvirkning af sammenligningstallene, da ejendommen blev anskaffet sidste år, og kostprisen her er vurderet til dagsværdien. Årets resultat for 2017/18 er negativt påvirket med 50 t.kr., hvilket også gælder for aktiverne og egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af herunder renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt modtaget aktieudbytte.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt nettokurstab vedrørende værdipapirer.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Hvis der ikke er grundlag for opgørelse efter den afkastbaserede model, anvendes faktiske salg i området som grundlag for vurdering af dagsværdien.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. For unoterede værdipapirer indregnes disse til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.