

---

# ***A & H Ejendoms- selskab ApS***

Perlegade 27, 6400 Sønderborg

## **Årsrapport for 2018/19** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 30 55 85 37

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 1 /2 2020

Henrik Rohleder  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for A & H Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 1. februar 2020

## Direktion

Henrik Rohleder

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i A & H Ejendomsselskab ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for A & H Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 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

Trekantområdet, den 1. februar 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Kjær Rasmussen

statsautoriseret revisor

mne9867

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

A & H Ejendomsselskab ApS  
Perlegade 27  
6400 Sønderborg

CVR-nr.: 30 55 85 37  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Hjemstedskommune: Sønderborg

**Direktion**

Henrik Rohleder

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

**Pengeinstitut**

Sydbank A/S  
Jernbanegade 35  
6400 Sønderborg

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>28.966</b>	<b>277.406</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-948.247	-33.085
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-919.281</b>	<b>244.321</b>
Finansielle indtægter	3	38.146	38.496
Finansielle omkostninger	4	-129.300	-125.335
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.010.435</b>	<b>157.482</b>
Skat af årets resultat	5	61.940	-45.206
<b>Årets resultat</b>		<b>-948.495</b>	<b>112.276</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-948.495	112.276
		<b>-948.495</b>	<b>112.276</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		5.305.000	6.253.245
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>5.305.000</b>	<b>6.253.245</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.305.000</b>	<b>6.253.245</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.900
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.889.745	1.907.282
Andre tilgodehavender		862	3.545
Periodeafgrænsningsposter		19.010	19.010
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.909.617</b>	<b>1.932.737</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.909.617</b>	<b>1.932.737</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.214.617</b>	<b>8.185.982</b>



# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.798.806	3.747.302
<b>Egenkapital</b>	7	<b>2.923.806</b>	<b>3.872.302</b>
Hensættelse til udskudt skat		345.120	407.060
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>345.120</b>	<b>407.060</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.309.548	2.684.249
Selskabsskat		0	43.830
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>2.309.548</b>	<b>2.728.079</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	374.701	370.360
Kreditinstitutter		231.304	29.353
Gæld til tilknyttede virksomheder		961.951	644.972
Selskabsskat	8	0	41.800
Anden gæld		68.187	92.056
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.636.143</b>	<b>1.178.541</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.945.691</b>	<b>3.906.620</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.214.617</b>	<b>8.185.982</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	33.085	33.085
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	915.162	0
	<u><b>948.247</b></u>	<u><b>33.085</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	38.146	38.496
	<u><b>38.146</b></u>	<u><b>38.496</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	16.865	12.476
Andre finansielle omkostninger	103.949	112.859
Øvrige finansielle omkostninger	8.486	0
	<u><b>129.300</b></u>	<u><b>125.335</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	43.830
Årets udskudte skat	-61.940	1.376
	<u><b>-61.940</b></u>	<u><b>45.206</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	10.509.707
Kostpris 30. september	<u>10.509.707</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	4.256.460
Årets nedskrivninger	915.162
Årets afskrivninger	<u>33.085</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>5.204.707</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>5.305.000</u></b>

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	125.000	3.747.301	3.872.301
Årets resultat	0	-948.495	-948.495
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>2.798.806</u></b>	<b><u>2.923.806</u></b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2019 DKK	2018 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.373.470	1.529.185
Mellem 1 og 5 år	936.078	1.155.064
Langfristet del	2.309.548	2.684.249
Inden for 1 år	374.701	370.360
	<b>2.684.249</b>	<b>3.054.609</b>
<b>Selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	43.830
Langfristet del	0	43.830
Inden for 1 år	0	41.800
	<b>0</b>	<b>85.630</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	5.305.000	6.253.245
---	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for A & H Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A & H Ejendomsselskab ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgør huslejeindtægter, der periodiseres. Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernvirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	20 år
Forbedringer af bygninger	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier og ejendomsskatter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.