



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

AJ Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 30 71 12 38

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31.15-16.

Allan Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for AJ Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

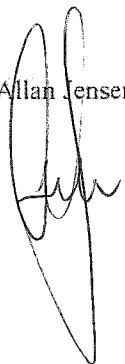
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

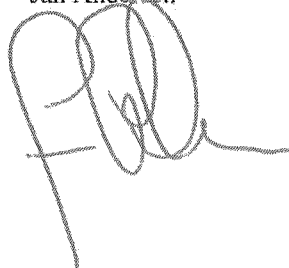
Brønshøj, den 23. maj 2016

Direktion

Allan Jensen



Jan Andersen





Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i AJ Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AJ Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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, om 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 23. maj 2016

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Peter Lund
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet

AJ Ejendomsselskab ApS

Ruten 20

2700 Brønshøj

CVR-nr.: 30 71 12 38

Stiftet: 21. juni 2007

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Allan Jensen

Jan Andersen

Revision

Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive investerings- og udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 396.720 mod 63.921 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.421.346 mod -215.951 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	396.720	63.921
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.099.383	0
1 Personaleomkostninger	-36.000	-40.500
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-13.137	0
Driftsresultat	2.446.966	23.421
Andre finansielle indtægter	114	1.750
2 Andre finansielle omkostninger	-563.870	-241.122
Resultat før skat	1.883.210	-215.951
3 Skat af årets resultat	-461.864	0
Årets resultat	1.421.346	-215.951
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.421.346	0
Disponeret fra overført resultat	0	-215.951
Disponeret i alt	1.421.346	-215.951



Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	18.000.000	15.900.617
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.000.000</u>	<u>15.900.617</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.000.000</u>	<u>15.900.617</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	11.165	45.596
	Periodeafgrænsningsposter	<u>8.771</u>	<u>8.429</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>19.936</u>	<u>54.025</u>
	Likvide beholdninger	<u>132.947</u>	<u>183.299</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>152.883</u>	<u>237.324</u>
	Aktiver i alt	<u>18.152.883</u>	<u>16.137.941</u>



Balance 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Passiver		
Egenkapital		
5 Anpartskapital	252.000	252.000
6 Overført resultat	1.112.632	-308.715
Egenkapital i alt	1.364.632	-56.715
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	461.864	0
Hensatte forpligtelser i alt	461.864	0
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	14.172.771	11.938.215
8 Gæld til pengeinstitutter	0	1.036.385
Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.172.771	12.974.600
Kortfristet del af langfristet gæld	123.048	270.234
Gæld til pengeinstitutter	0	834.823
Modtagne forudbetalinger fra kunder	293.273	274.419
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.021	132.231
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.045.037	1.045.037
Anden gæld	689.237	663.312
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.153.616	3.220.056
Gældsforpligtelser i alt	16.326.387	16.194.656
Passiver i alt	18.152.883	16.137.941

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Nærtstående parter



Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>36.000</u>	<u>40.500</u>
	36.000	40.500
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Andre renteomkostninger	<u>563.870</u>	<u>241.122</u>
	563.870	241.122
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>461.864</u>	<u>0</u>
	461.864	0



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	15.900.617	11.842.056
Tilgang i årets løb	0	5.558.561
Afgang i årets løb	0	-1.500.000
Kostpris 31. december 2015	<u>15.900.617</u>	<u>15.900.617</u>
Årets regulering til dagsværdi	2.099.383	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>2.099.383</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>18.000.000</u>	<u>15.900.617</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,75

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

5. Anpartskapital

Anpartskapital 1. januar 2015	<u>252.000</u>	<u>252.000</u>
	<u>252.000</u>	<u>252.000</u>

6. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2015	-308.714	-92.764
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.421.346</u>	<u>-215.951</u>
	<u>1.112.632</u>	<u>-308.715</u>



Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit F1 lån	0	6.450.000
Nykredit F2 lån	1.982.066	2.017.671
Nykredit nom t.kr. 2.867	0	2.867.000
Nykredit nom t.kr. 1.015	975.049	991.296
Nykredit nom t.kr. 10.851	10.816.927	0
Nykredit nom t.kr. 642	634.242	0
Amortiseret låneomkostninger	<u>-112.465</u>	<u>-286.718</u>
	14.295.819	12.039.249
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-123.048</u>	<u>-101.034</u>
	<u>14.172.771</u>	<u>11.938.215</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>13.744.529</u>	<u>11.811.015</u>
8. Gæld til pengeinstitutter		
Nykredit 8117 3385366	<u>0</u>	<u>1.205.585</u>
	0	1.205.585
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-169.200</u>
	<u>0</u>	<u>1.036.385</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitut, Nykredit er deponeret realkreditpantebrev t.kr. 10.851, t.kr. 642, t.kr. 2.899 t.kr. 266 i ejendom Skjulhøj Allé 72-76 matr. nr. 3099. Bogført værdi pr. 31. december 2015 udgør 18.000 t.kr.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut, Nykredit er deponeret ejerpantebrev t.kr. 1.400 i ejendom Skjulhøj Allé 72-76 matr. nr. 3009. Bogført værdi pr. 31. december 2015 udgør 18.000 t.kr.



Noter

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Allan Jensen Holding ApS, Ruten 20, 2700 Brønshøj

Boma af 3. maj 2005 Holding ApS, Rosenvænget Hovedvej 21B, 2100 København Ø



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AJ Ejendomsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Personaleomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på xx kr. og påvirker positivt årets skat med xx kr.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.