

AHP EJENDOMME ApS

Folehave 3
6400 Sønderborg

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

28/05/2018

Asmus Hamborg-Petersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

AHP EJENDOMME ApS

Folehave 3

6400 Sønderborg

CVR-nr: 30711904

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for AHP Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2018 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28/05/2018

Direktion

Asmus Hamborg-Petersen

Anvendt regnskabspraksis

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

Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der består af lejeindtægter, indregnes i takt med, at de indtjenes.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Selskabet anvender normaliseringsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdi er baseret på et afkastkrav på ca. 6,0%

På balancedagen er indgået lejekontrakter på ejendommenes samlede areal.

Reguleringen af investeringsejendommenes værdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele

Kapitalandel i associeret virksomhed måles efter indre værdis metode til den forholdsmæssige ejede andel af selskabets egenkapital.

Kapitalandel i udenlandsk filial måles til indre værdi efter senest aflagte årsrapport.

Værdipapirer

Værdipapirer måles til balancedagens kursværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gæld i fremmed valuta

Gæld i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs.

Selskabsskatter

Skat af årets resultat omfatter beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, regulering af udskudt skat samt regulering af tidligere års skatter.

Under kortfristede gældsforpligtelser opføres den del af de beregnede aktuelle skatter, der på statutidspunktet endnu ikke er betalt.

Udskudt skat opføres under hensatte forpligtelser med 22% af forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og den skattemæssige værdi af materielle anlægsaktiver.

Der er ikke afsat udskudt skat af opskrivning af associeret virksomhed.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.541.504	1.512.532
Lønninger		-24.000	-109.000
Resultat af ordinær primær drift		1.517.504	1.403.532
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		250.790	257.770
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-2.383.314	487.924
Andre finansielle indtægter		354.818	253.250
Øvrige finansielle omkostninger		-1.208.357	-696.641
Ordinært resultat før skat		-1.468.559	1.705.835
Skat af årets resultat	1	-157.208	-184.365
Årets resultat		-1.625.767	1.521.470
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-2.132.524	745.694
Overført resultat		506.757	775.776
I alt		-1.625.767	1.521.470

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme		40.983.471	31.468.978
Materielle anlægsaktiver i alt	2	40.983.471	31.468.978
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.011.595	759.712
Kapitalandele i associerede virksomheder		11.378.344	13.741.690
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	12.389.939	14.501.402
Anlægsaktiver i alt		53.373.410	45.970.380
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.020.785	4.263.116
Tilgodehavende skat		35.750	0
Andre tilgodehavender		10.375.227	13.212.414
Tilgodehavender i alt		14.431.762	17.475.530
Andre værdipapirer og kapitalandele		25.000	25.000
Værdipapirer og kapitalandele i alt		25.000	25.000
Likvide beholdninger		349.829	29.437
Omsætningsaktiver i alt		14.806.591	17.529.967
Aktiver i alt		68.180.001	63.500.347

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overkurs ved emission		10.303.786	10.303.786
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		5.479.603	7.591.066
Overført resultat		3.797.067	3.290.310
Egenkapital i alt		19.705.456	21.310.162
Hensættelse til udskudt skat		2.362.098	2.412.139
Hensatte forpligtelser i alt		2.362.098	2.412.139
Gæld til realkreditinstitutter		35.813.820	19.642.527
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.264.633	14.814.316
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	42.078.453	34.456.843
Gæld til realkreditinstitutter		1.519.000	1.474.000
Gæld til banker		260.682	1.779.084
Skyldig selskabsskat		0	73.935
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.062.228	860.974
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.192.084	1.133.210
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.033.994	5.321.203
Gældsforpligtelser i alt		46.112.447	39.778.046
Passiver i alt		68.180.001	63.500.347

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overkurs ved emission kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	10.303.786	7.591.066	3.290.310	21.310.162
Forhøjelse (nedsættelse) af finansielle anlægsaktiver som følge af valutakursreguleringer			21.061		21.061
Årets resultat			-2.132.524	506.757	-1.625.767
Egenkapital, ultimo	125.000	10.303.786	5.479.603	3.797.067	19.705.456

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	207.250	171.935
Ændring af udskudt skat	-50.042	12.430
	<u>157.208</u>	<u>184.365</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	31.468.978
Årets tilgang	9.514.493
Kostpris ultimo	<u>40.983.471</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>40.983.471</u>

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i udenlandsk filial	Kapitalandele i associerede virksomheder
	kr.	kr.
Kostpris primo	0	6.910.336
Kostpris ultimo	0	6.910.336
Nettoopskrivninger primo	759.712	6.831.354
Andel i årets resultat jf. note	250.790	-2.383.314
Regulering i 2016	1.093	19.968
Nettoopskrivninger ultimo	1.011.595	4.468.008
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.011.595	11.378.344

Kapitalandele i udenlandsk filial omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendommen Fritschestrasse 67, Berlin	100	1.011.595	250.790

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S Finland Retail II, Hellerup	20%	56.891.720	-11.916.570

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	36.342.820	529.000	35.813.820	32.570.000
Gældsbreve	7.254.633	990.000	6.264.633	0
	43.597.453	1.519.000	42.078.453	32.570.000

5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for AHP Ejendomme ApS's mellemværende med Nykredit Bank ligger følgende:

Ejerpantebrev kr. 450.000 i ejendommen Ryesgade 36, Aalborg
 Ejerpantebrev kr. 200.000 i ejendommen Stavensbølgade 43, Sønderborg
 Ejerpantebrev kr. 350.000 i ejendommen Bonnesensgade 7, Aalborg
 Ejerpantebrev kr. 400.000 i ejendommen Vendsysselgade 22, Aalborg.