

Statsautoriseret revisionsvirksomhed

Hartzberg⁺
REVISION &
RÅDGIVNING

Årsrapport for 2016/17

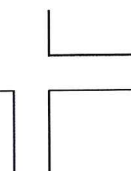
**AAhuset ApS
Brogade 22, 1.
4600 Køge
CVR-nr. 32 76 24 09**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. oktober 2017

Jens Vind Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. juni 2016 - 31. maj 2017	6
Balance 31. maj 2017	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12



Ledelsens erklæring

Årsrapporten for 2016/17 for AAhuset ApS, bilag og meddelte oplysninger, der ligger til grund for den af revisor opstillede Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer, er godkendt af mig.

Jeg har gennemgået og godkendt Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer for indkomståret 2017 for AAhuset ApS.

Jeg erklærer, at der efter min opfattelse ikke er yderligere forhold af betydning for Opgørelse af skattepligtig indkomst med specifikationer ud over de i specifikationerne anførte forhold.

Køge, den 27. oktober 2017

Direktion



Jens Vind Jensen
direktør



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i AAhuset ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AAhuset ApS for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

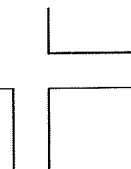
Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.



Den uafhængige revisors erklæringer

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

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

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

København Ø, den 27. oktober 2017

Hartzberg+
statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 17 25 09 81


Hans Peter Hartzberg
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

AAhuset ApS
Brogade 22, 1.
4600 Køge

CVR-nr.: 32 76 24 09
Regnskabsperiode: 1. juni 2016 - 31. maj 2017
Hjemsted: Køge

Direktion

Jens Vind Jensen, direktør

Revisor

Hartzberg+
statsautoriseret revisionsvirksomhed
Øster Allé 56, 1.
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe fast ejendom samt drive administrations-, investerings-, og udlejningsvirksomhed samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

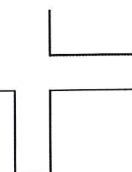
Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 2.275.043, og selskabets balance pr. 31. maj 2017 udviser en egenkapital på kr. 3.168.208.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Resultatopgørelse 1. juni 2016 - 31. maj 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste		249.329	209.392
Værdireguleringer af investeringsaktiver		2.780.000	0
Finansielle indtægter		0	268
Finansielle omkostninger	1	<u>-112.621</u>	<u>-120.988</u>
Resultat før skat		2.916.708	88.672
Skat af årets resultat	2	<u>-641.665</u>	<u>-19.037</u>
Årets resultat		<u>2.275.043</u>	<u>69.635</u>
Foreslået udbytte		300.000	0
Overført resultat		<u>1.975.043</u>	<u>69.635</u>
		<u>2.275.043</u>	<u>69.635</u>

Balance 31. maj 2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Aktiver			
Investerings-ejendom	3	<u>8.500.000</u>	<u>5.720.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.500.000</u>	<u>5.720.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.500.000</u>	<u>5.720.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>3.009</u>
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>3.009</u>
Likvide beholdninger		<u>343.262</u>	<u>459.683</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>343.262</u>	<u>462.692</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.843.262</u></u>	<u><u>6.182.692</u></u>

Balance 31. maj 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.743.208	768.165
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	0
Egenkapital	4	3.168.208	893.165
Hensættelse til udskudt skat		1.636.202	1.019.067
Hensatte forpligtelser i alt		1.636.202	1.019.067
Modtagne forudbetalinger fra kunder		17.882	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.866.645	4.124.144
Gæld til associerede virksomheder		7.960	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		179	11.579
Skyldig sambeskatningsbidrag		24.530	13.970
Deposita		111.656	110.767
Kortfristede gældsforpligtelser		4.038.852	4.270.460
Gældsforpligtelser i alt		4.038.852	4.270.460
Passiver i alt		8.843.262	6.182.692
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2016/17	2015/16
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	112.621	120.121
Andre finansielle omkostninger	0	867
	112.621	120.988
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	24.530	13.970
Årets udskudte skat	617.135	5.067
	641.665	19.037
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendom
		5.720.000
Kostpris 1. juni 2016		5.720.000
Kostpris 31. maj 2017		0
Værdireguleringer 1. juni 2016		2.780.000
Årets værdireguleringer		2.780.000
Værdireguleringer 31. maj 2017		8.500.000
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2017		

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages der udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administration- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde m.v. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund, 3,25 %.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,25%	Basis	0,25 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	3,00	3,25	3,50
Dagsværdi	9.100.000	8.500.000	7.800.000
Ændring i dagsværdi	600.000	0	-700.000

Noter

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. juni 2016	125.000	768.165	0	893.165
Årets resultat	0	1.975.043	300.000	2.275.043
Egenkapital 31. maj 2017	125.000	2.743.208	300.000	3.168.208

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

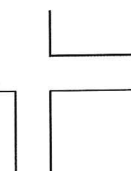
5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet IVI Finans ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 350, der giver pant i selskabets grunde og bygninger.

Ejerpantebreve på i alt t.kr. 350 er deponeret til sikkerhed for bankgæld.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AAhuset ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

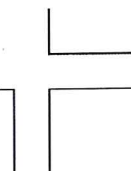
Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Ejendomsomkostninger.

Ejendomsomkostninger til tilsyn, reparation, vedligeholdelse, ejendomsskatter, forsikring mv. fratrukket lejernes andel heraf. vedligeholdelse mm. af selskabets udlejningsejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings-ejendom udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings-ejendom måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investerings-ejendom til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendom indregnes i resultatopgørelsen.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.