

AJ Bolig 4You ApS

Søndergade 127, 1., 9900 Frederikshavn
CVR-nr. 34 60 02 44

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 02.06.17

Andi Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 15

Selskabet

AJ Bolig 4You ApS
Søndergade 127, 1.
9900 Frederikshavn
Telefon: 31 15 43 48
Hjemsted: Frederikshavn
CVR-nr.: 34 60 02 44
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Andi Jensen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordjyske Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for AJ Bolig 4You ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Frederikshavn, den 2. juni 2017

Direktionen

Andi Jensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i AJ Bolig 4You ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AJ Bolig 4You ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 2. juni 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Dennis Høyer
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at erhverve fast ejendom og udlejning heraf samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model, som beregner værdien ud fra et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og normaliseret driftsresultat. I det omfang markedsrenter ændrer sig og afkastprocenten dermed ændres, eller ejendommens forhold og nettoleje i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi påvirkes væsentligt heraf.

Selskabet har 6 udlejningsejendomme, hvoraf 1 er under renovering. Alle ejendomme udlejes til beboelse med et afkastkrav fastsat til 8 - 8,50%.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes fald eller stigning i afkastkravet påvirker fastsættelsen af dagsværdien samt hvad årets resultat efter skat og egenkapital ændres til:

Ændring i afkastkrav	-0,50%	-0,25%	0%	0,25%	0,50%
Værdi af ejendom	21.800	21.284	20.798	20.340	19.908
Årets resultat	816	413	34	-323	-660
Egenkapital	4.801	4.397	4.018	3.662	3.325

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 33.837 mod DKK 1.192.476 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.018.519.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste	1.100.213	814.303
2 Personaleomkostninger	-592.564	-225.161
Resultat før af- og nedskrivninger	507.649	589.142
Resultat før dagsværdireguleringer	507.649	589.142
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	25.948	1.732.154
Resultat af primær drift	533.597	2.321.296
Finansielle omkostninger	-489.760	-785.734
Resultat før skat	43.837	1.535.562
Skat af årets resultat	-10.000	-343.086
Årets resultat	33.837	1.192.476
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	33.837	1.192.476
I alt	33.837	1.192.476

	31.12.16	31.12.15
Note	DKK	DKK
AKTIVER		
Investeringsejendomme	20.797.795	17.936.184
Materielle anlægsaktiver i alt	20.797.795	17.936.184
Anlægsaktiver i alt	20.797.795	17.936.184
Andre tilgodehavender	76.731	0
Tilgodehavender i alt	76.731	0
Likvide beholdninger	0	143.314
Omsætningsaktiver i alt	76.731	143.314
Aktiver i alt	20.874.526	18.079.498

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	3.938.519	3.904.683
	Egenkapital i alt	4.018.519	3.984.683
	Hensættelser til udskudt skat	1.011.000	1.001.000
	Hensatte forpligtelser i alt	1.011.000	1.001.000
3	Gæld til realkreditinstitutter	11.123.989	11.345.633
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.123.989	11.345.633
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	254.929	210.519
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.822.050	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	460.375	654.388
	Selskabsskat	0	92.872
	Anden gæld	1.183.664	790.403
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.721.018	1.748.182
	Gældsforpligtelser i alt	15.845.007	13.093.815
	Passiver i alt	20.874.526	18.079.498
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2016 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model, som beregner værdien ud fra et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og normaliseret driftsresultat. I det omfang markedsrenter ændrer sig og afkastprocenten dermed ændres, eller ejendommens forhold og nettoleje i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi påvirkes væsentligt heraf.

Selskabet har 6 udlejningsejendomme, hvoraf 1 er under renovering. Alle ejendomme udlejes til beboelse med et afkastkrav fastsat til 8 - 8,50%.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes fald eller stigning i afkastkravet påvirker fastsættelsen af dagsværdien samt hvad årets resultat efter skat og egenkapital ændres til:

Diskonteringsfaktor/- Afkastkrav	-0,50%	-0,25%	0%	0,25%	0,50%
Værdi af ejendom	21.800	21.284	20.798	20.340	19.908
Årets resultat	816	413	34	-323	-660
Egenkapital	4.801	4.397	4.018	3.662	3.325

	2016 DKK	2015 DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	583.702	221.415
Andre omkostninger til social sikring	8.260	3.746
Andre personaleomkostninger	602	0
I alt	592.564	225.161
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2	1

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	254.929	10.144.379	11.378.918	11.556.152
I alt	254.929	10.144.379	11.378.918	11.556.152

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.379 er der givet investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.798.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 8.520, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 20.798.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 1 anses den indregnede dagsværdi pr. 31.12.15 som ny kostpris fra 01.01.16. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.