

# AJ Bolig 4You ApS

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

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.06.16

Andi Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 16

---

---

**Selskabet**

---

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

---

**Direktion**

---

Andi Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordjyske Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 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, finansielle stilling og resultat.

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 15. juni 2016

**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 01.01.15 - 31.12.15 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

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 revisorerets 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 15. juni 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Dennis Høyer  
Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

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

**Usikkerhed ved indregning og måling**

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

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.192.476 mod DKK 86.185 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.984.683.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Note	2015 DKK	2014 DKK
	<b>814.303</b>	<b>608.927</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
1 Personalemkostninger	-225.161	-127.870
	<b>589.142</b>	<b>481.057</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.445.450	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-110.232	-44.919
	<b>1.924.360</b>	<b>436.138</b>
<b>Resultat af primær drift</b>		
Andre finansielle omkostninger	-388.798	-321.679
	<b>-388.798</b>	<b>-321.679</b>
<b>Finansielle poster i alt</b>		
	<b>1.535.562</b>	<b>114.459</b>
<b>Resultat før skat</b>		
2 Skat af årets resultat	-343.086	-28.274
	<b>1.192.476</b>	<b>86.185</b>
<b>Årets resultat</b>		
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.192.476	86.185
	<b>1.192.476</b>	<b>86.185</b>
<b>I alt</b>		

<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	17.936.184	13.994.286
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.936.184</b>	<b>13.994.286</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.936.184</b>	<b>13.994.286</b>
	Andre tilgodehavender	0	52.994
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>52.994</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>143.314</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>143.314</b>	<b>52.994</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>18.079.498</b>	<b>14.047.280</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	3.904.683	2.712.207
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.984.683</b>	<b>2.792.207</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.001.000	705.914
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.001.000</b>	<b>705.914</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	11.345.633	5.334.845
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.345.633</b>	<b>5.334.845</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	210.519	38.520
	Gæld til kreditinstitutter	0	1.409.507
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	654.389	2.315.956
	Selskabsskat	92.872	44.221
	Anden gæld	790.402	1.406.110
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.748.182</b>	<b>5.214.314</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.093.815</b>	<b>10.549.159</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>18.079.498</b>	<b>14.047.280</b>
<b>5</b>	Sikkerhedsstillelser		

## GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og lokaler.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Finansielle poster**

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

**Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### 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 til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

---

	2015	2014
	DKK	DKK

---

**1. Personalemkostninger**

Lønninger	221.415	123.559
Andre omkostninger til social sikring	3.746	4.311
I alt	225.161	127.870

---

**2. Skatter**

Årets aktuelle skat	48.000	24.182
Årets udskudte skat	295.086	4.092
I alt	343.086	28.274

---

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 31.12.13	80.000	95.192
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	2.530.830
Saldo pr. 01.01.14	80.000	2.626.022
Forslag til resultatdisponering	0	86.185
Saldo pr. 31.12.14	80.000	2.712.207

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	80.000	2.712.207
Forslag til resultatdisponering	0	1.192.476
Saldo pr. 31.12.15	80.000	3.904.683

Bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår:

	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK
Saldo, primo	80.000	80.000	0
Kapitalforhøjelse	0	0	80.000
Saldo, ultimo	80.000	80.000	80.000

#### 4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	210.519	10.579.790	11.556.152	5.373.365

Gæld i alt 31.12.15 er opgjort inkl. t.DKK 203 vedrørende regulering (formindskelse) af gælden til dagsværdi.

#### 5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.759 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 14.000.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.370, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.756. Ejerpantebrevene er tillige stillet til sikkerhed for AJ Din Bygmester ApS' mellemværende med pengeinstitut.