

# **AJ BOLIG 4YOU ApS**

**Amagervej 79  
9900 Frederikshavn**

**CVR-nr. 34 60 02 44**

## **Årsrapport for 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 16. maj 2019

---

Andi Sebastian Gadegaard Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for AJ BOLIG 4YOU ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2019 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 16. maj 2019

### **Direktion**

Andi Sebastian Gadegaard  
Jensen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i AJ BOLIG 4YOU ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for AJ BOLIG 4YOU ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 16. maj 2019

PJ Revision  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 33 86 10 44

Per Svenningsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne8936

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at erhverve faste ejendomme og udlejning heraf samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 2018 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentligt 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 7 udlejningsejendomme, hvoraf den ene har været under renovering i regnskabsåret. Alle ejendomme udlejes til beboelse med et afkastkrav fastsat til 7 - 8,5%.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 2.240.150, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 11.218.336.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for AJ BOLIG 4YOU ApS for 2018 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 2018 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**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Personaleomkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

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**

Maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme 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 fastsættelsen af dagsværdien.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **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.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.147.127</b>	<b>1.250.555</b>
Personaleomkostninger	2	<u>-960.789</u>	<u>-750.730</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.186.338</b>	<b>499.825</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-28.607	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.307.472</u>	<u>6.590.069</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>3.465.203</b>	<b>7.089.894</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.465.203</b>	<b>7.089.894</b>
Finansielle indtægter		-2.486	3.500
Finansielle omkostninger		<u>-569.164</u>	<u>-708.727</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.893.553</b>	<b>6.384.667</b>
Skat af årets resultat		<u>-653.403</u>	<u>-1.425.000</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.240.150</u></b>	<b><u>4.959.667</u></b>
Overført resultat		<u>2.240.150</u>	<u>4.959.667</u>
		<b><u>2.240.150</u></b>	<b><u>4.959.667</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	36.089.391	30.319.643
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>150.381</u>	<u>40.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>36.239.772</u></b>	<b><u>30.359.643</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>36.239.772</u></b>	<b><u>30.359.643</u></b>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>1.293.674</u>	<u>0</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>1.293.674</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andre tilgodehavender		3.729	32.494
Periodeafgrænsningsposter		<u>44.600</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>48.329</u></b>	<b><u>32.494</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>572</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.342.575</u></b>	<b><u>32.494</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>37.582.347</u></b>	<b><u>30.392.137</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>11.138.336</u>	<u>8.898.186</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>11.218.336</u></b>	<b><u>8.978.186</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.000.611</u>	<u>2.436.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>3.000.611</u></b>	<b><u>2.436.000</u></b>
Banker		435.921	0
Gæld til realkreditinstitutter		<u>19.740.128</u>	<u>11.135.088</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>20.176.049</u></b>	<b><u>11.135.088</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	626.221	0
Kreditinstitutter		1.049.548	6.769.918
Leverandører af varer og tjenesteydelser		69.111	30.875
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		595.819	216.023
Selskabsskat		91.278	0
Anden gæld		742.374	826.047
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.000</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.187.351</u></b>	<b><u>7.842.863</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>23.363.400</u></b>	<b><u>18.977.951</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>37.582.347</u></b>	<b><u>30.392.137</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2018 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentligt 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 7 udlejningsejendomme, hvoraf den ene har været under renovering i regnskabsåret. Alle ejendomme udlejes til beboelse med et afkastkrav fastsat til 7 - 8,5%.

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	930.215	722.795
Andre omkostninger til social sikring	27.429	27.935
Andre personaleomkostninger	3.145	0
	<u><b>960.789</b></u>	<u><b>750.730</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

## Noter

### 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	19.080.129	40.000
Tilgang i årets løb	3.462.276	138.988
Kostpris 31. december 2018	22.542.405	178.988
Opskrivninger 1. januar 2018	11.239.514	0
Årets opskrivninger	2.307.472	0
Opskrivninger 31. december 2018	13.546.986	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	0	0
Årets afskrivninger	0	28.607
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	0	28.607
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>36.089.391</b>	<b>150.381</b>

### 4 Egenkapital

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	8.898.186	8.978.186
Årets resultat	0	2.240.150	2.240.150
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>80.000</b>	<b>11.138.336</b>	<b>11.218.336</b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	505.921	70.000	150.000
Gæld til realkreditinstitutter	11.135.088	20.296.349	556.221	17.503.080
	<b>11.135.088</b>	<b>20.802.270</b>	<b>626.221</b>	<b>17.653.080</b>

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 20.283, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 36.089.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt tkr. 7.320 i ovenstående grunde og bygninger, der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på tkr. 15.974. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.