



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**AH EJENDOMME, AALBORG APS**

**C/O ALLAN HOLM, CHRISTMAS MØLLERS VEJ 9, 9210 AALBORG SØ**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. januar 2019

---

Allan Holm

**CVR-NR. 36 93 22 36**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	AH Ejendomme, Aalborg ApS c/o Allan Holm Christmas Møllers Vej 9 9210 Aalborg SØ
	E-mail: ah@allanholm.dk
	CVR-nr.: 36 93 22 36
	Stiftet: 22. juni 2015
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Allan Holm
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for AH Ejendomme, Aalborg 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 15. januar 2019

Direktion:

---

Allan Holm

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i AH Ejendomme, Aalborg ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for AH Ejendomme, Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 15. januar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af fast ejendom.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>533.939</b>	<b>388.574</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		269.600	986.470
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>803.539</b>	<b>1.375.044</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-171.577	-226.174
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>631.962</b>	<b>1.148.870</b>
Skat af årets resultat.....	2	-139.219	-252.748
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>492.743</b>	<b>896.122</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		492.743	896.122
<b>I ALT</b> .....		<b>492.743</b>	<b>896.122</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		12.811.900	7.600.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>12.811.900</b>	<b>7.600.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.811.900</b>	<b>7.600.000</b>
Andre tilgodehavender.....		5.776	7.159
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>5.776</b>	<b>7.159</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.776</b>	<b>7.159</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.817.676</b>	<b>7.607.159</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		1.789.616	1.296.873
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.839.616</b>	<b>1.346.873</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		360.282	300.908
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>360.282</b>	<b>300.908</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.221.766	4.497.761
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>8.221.766</b>	<b>4.497.761</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	298.385	133.172
Gæld til pengeinstitutter.....		400.475	221.024
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.414.127	890.710
Selskabsskat.....		79.845	44.638
Anden gæld.....		188.180	125.850
Periodeafgrænsningsposter.....		0	31.223
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.396.012</b>	<b>1.461.617</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>10.617.778</b>	<b>5.959.378</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.817.676</b>	<b>7.607.159</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Tilknyttede virksomheder.....	12.779	8.407	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	158.798	217.767	
	<b>171.577</b>	<b>226.174</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	79.845	44.638	2
Regulering af udskudt skat.....	59.374	208.110	
	<b>139.219</b>	<b>252.748</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2018.....		6.180.620	
Tilgang.....		4.942.300	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>11.122.920</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		1.419.380	
Årets værdireguleringer.....		269.600	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>		<b>1.688.980</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>12.811.900</b>	
<p>Selskabets investeringsejendomme består af fire ejendomme beliggende i Aalborg Kommune. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsresultat og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.</p> <p>Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav i intervallet 5-5,5 % under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tomgang og forhold i øvrigt.</p> <p>To af selskabets investeringsejendomme er købt i årets løb. For disse anses dagsværdien at være udtrykt bedst ved købsprisen.</p>			
<b>Egenkapital</b>			
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	50.000	1.296.873	1.346.873
Forslag til årets resultatdisponering.....		492.743	492.743
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>50.000</b>	<b>1.789.616</b>	<b>1.839.616</b>

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
Gæld til realkreditinstitutter...	8.520.151	298.385	7.193.463	4.630.933	133.172	
	<b>8.520.151</b>	<b>298.385</b>	<b>7.193.463</b>	<b>4.630.933</b>	<b>133.172</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>						<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for A. Holm Holding, Aalborg ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.						
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>7</b>
Selskabet har udstedt realkreditpantebreve på 8.690 tkr., der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 11.989 tkr.						
<b>Medarbejderforhold</b>						<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AH Ejendomme, Aalborg ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabets investeringsejendom består af en udlejet ejendom. Ejendommens markedsværdi er fastsat ud fra udbudspriser for andre tilsvarende og sammenlignelige ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.