



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, TINBERGENS ALLE 121, 9260 GISTRUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. januar 2023

Allan Holm

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AH Ejendomme, Aalborg ApS c/o Allan Holm, Tinbergens Alle 121 9260 Gistrup
	CVR-nr.: 36 93 22 36
	Stiftet: 22. juni 2015
	Kommune: Aalborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Allan Holm
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 17. januar 2023

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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 forpligtede 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 17. januar 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		902.390	889.386
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-350.000	461.443
DRIFTSRESULTAT		552.390	1.350.829
Andre finansielle indtægter.....	1	2.456	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-186.102	-177.648
RESULTAT FØR SKAT		368.744	1.173.181
Skat af årets resultat.....	3	-81.124	-258.100
ÅRETS RESULTAT		287.620	915.081
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		287.620	915.081
I ALT		287.620	915.081

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		20.400.000	20.750.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	20.400.000	20.750.000
ANLÆGSAKTIVER.....		20.400.000	20.750.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		62.691	61.643
Andre tilgodehavender.....		68.401	13.844
Tilgodehavender.....		131.092	75.487
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		131.092	75.487
AKTIVER.....		20.531.092	20.825.487
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		7.788.179	7.500.559
EGENKAPITAL.....		7.838.179	7.550.559
Hensættelse til udskudt skat.....		470.196	547.439
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		470.196	547.439
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.036.879	11.499.426
Anden gæld.....		5.862	11.918
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	11.042.741	11.511.344
Gæld til realkreditinstitutter.....		480.925	471.979
Gæld til pengeinstitutter.....		241.856	295.934
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Selskabsskat.....		158.367	151.408
Anden gæld.....		263.873	274.824
Periodeafgrænsningsposter.....		19.955	7.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.179.976	1.216.145
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		12.222.717	12.727.489
PASSIVER.....		20.531.092	20.825.487
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	7.500.559	7.550.559
Forslag til resultatdisponering.....		287.620	287.620
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	7.788.179	7.838.179

NOTER

			Note
Andre finansielle indtægter			1
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.456	0	
	2.456	0	
Andre finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	2.438	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	186.102	175.210	
	186.102	177.648	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	158.367	151.408	
Regulering af udskudt skat.....	-77.243	106.692	
	81.124	258.100	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		18.285.351	
Kostpris 31. december 2022.....		18.285.351	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		2.464.649	
Årets værdireguleringer.....		-350.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		2.114.649	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		20.400.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligudlejning	Bolig- og erhvervs- udlejning	
Dagsværdi 31. december 2022.....	17.900.000	2.300.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-400.000	50.000	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendomme består af fire ejendomme og to lejligheder beliggende i Aalborgområdet, som blev anskaffet i perioden 2015 - 2020. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsresultat og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 799 tkr., hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 265 tkr.

Ved beregningerne er der anvendt afkastkrav i intervallet 4,38 - 4,88 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,38 - 4,88 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aalborgområdet.

Dagsværdi for bolig- og erhvervsjendom

Bolig- og erhvervsjendommen er beliggende i Aalborgområdet, og blev anskaffet i 2020. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsresultat og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 121 tkr., hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 34 tkr.

Ved værdiansættelsen er der anvendt afkastkrav på boligdelen på 4,38 % og for erhvervsdelen på 6,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravene på 4,38 % og 6,00 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aalborgområdet.

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	11.517.804	480.925	9.087.727	11.971.405
Anden gæld.....	11.918	6.056	0	17.974
	11.529.722	486.981	9.087.727	11.989.379

Eventualposter mv.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for A. Holm Holding, Aalborg ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.776 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 20.400 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 1.768 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for fælleslån i ejerforeningen, med andel 23 tkr., er der givet pant i lejlighed og garage, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 1.100 tkr. Den nominelle restgæld udgør 12 tkr.

	2022	2021
--	------	------

Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
------------------------------------------	---	---

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AH Ejendomme, Aalborg ApS for 2022 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

Huslejeindtægter

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, operationelle leasingomkostninger 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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

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 acontoskatter.

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.