



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 17. januar 2022

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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 2022

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 2021 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 2022

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 | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|------------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 889.386 | 905.007 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 461.443 | 91.614 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.350.829 | 996.621 |
| Andre finansielle indtægter..... | 1 | 0 | 240 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -177.648 | -180.615 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 1.173.181 | 816.246 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | -258.100 | -179.934 |
| ÅRETS RESULTAT | | 915.081 | 636.312 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 915.081 | 636.312 |
| I ALT | | 915.081 | 636.312 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 20.750.000 | 20.164.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 20.750.000 | 20.164.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 20.750.000 | 20.164.000 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 61.643 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 13.844 | 21.632 |
| Tilgodehavender..... | | 75.487 | 21.632 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 75.487 | 21.632 |
| AKTIVER..... | | 20.825.487 | 20.185.632 |
| PASSIVER | | | |
| Selskabskapital..... | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat..... | | 7.500.559 | 6.285.479 |
| EGENKAPITAL..... | | 7.550.559 | 6.335.479 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 547.439 | 440.747 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE..... | | 547.439 | 440.747 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 11.499.426 | 11.971.059 |
| Anden gæld..... | | 11.918 | 24.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 11.511.344 | 11.995.059 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 471.979 | 463.564 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 295.934 | 472.149 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 15.000 | 15.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 0 | 31.271 |
| Selskabsskat..... | | 151.408 | 154.648 |
| Anden gæld..... | | 274.824 | 261.715 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 7.000 | 16.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 1.216.145 | 1.414.347 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 12.727.489 | 13.409.406 |
| PASSIVER..... | | 20.825.487 | 20.185.632 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Medarbejderforhold | 8 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---|----------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021..... | 50.000 | 6.285.478 | 6.335.478 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | 915.081 | 915.081 |
| Transaktioner med ejere | | | |
| Koncerntilskud..... | | 300.000 | 300.000 |
| Egenkapital 31. december 2021..... | 50.000 | 7.500.559 | 7.550.559 |

NOTER

| | 2021 kr. | 2020 kr. | Note |
|--|----------------|----------------------------------|----------|
| Andre finansielle indtægter | | | 1 |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 0 | 240 | |
| | 0 | 240 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 2 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 2.438 | 7.378 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 175.210 | 173.237 | |
| | 177.648 | 180.615 | |
| Skat af årets resultat | | | 3 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 151.408 | 154.648 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 106.692 | 25.286 | |
| | 258.100 | 179.934 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | | Investerings- ejendomme | |
| Kostpris 1. januar 2021..... | | 18.160.794 | |
| Tilgang..... | | 124.557 | |
| Kostpris 31. december 2021..... | | 18.285.351 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021..... | | 2.003.206 | |
| Årets værdireguleringer..... | | 461.443 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021..... | | 2.464.649 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021..... | | 20.750.000 | |
| Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb: | | | |
| | | Bolig- og erhvervs- udlejning | |
| | Boligudlejning | | |
| Dagsværdi 31. december 2021..... | 18.500.000 | 2.250.000 | |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | 468.843 | -7.400 | |

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. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsresultat og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast vurderes at udgøre 793 tkr., hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 274 tkr.

Ved beregningerne er der anvendt afkastkrav i intervallet 4,00 - 4,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,00 - 4,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aalborgområdet.

Dagsværdi for bolig- og erhvervsejendom

Bolig- og erhvervsejendommen 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 4,5 % og for erhvervsdelen på 6,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravene på 4,5 % og 6,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Aalborgområdet.

Langfristede gældsforpligtelser
5

| | 31/12 2021 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2020 gæld i alt |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 11.971.405 | 471.979 | 9.568.787 | 12.434.623 |
| Anden gæld..... | 17.974 | 6.056 | 0 | 24.000 |
| | 11.989.379 | 478.035 | 9.568.787 | 12.458.623 |

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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

NOTER

Note

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.240 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 20.750 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 2021 udgør 1.100 tkr. Den nominelle restgæld udgør 18 tkr.

| | 2021 | 2020 |
|--|------|------|
|--|------|------|

Medarbejderforhold

8

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AH Ejendomme, Aalborg ApS for 2021 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 salgsmkostninger 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 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.