



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. januar 2021

Allan Holm

CVR-NR. 36 93 22 36

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.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	AH Ejendomme, Aalborg ApS c/o Allan Holm Christmas Møllers Vej 9 9210 Aalborg SØ
	CVR-nr.: 36 93 22 36 Stiftet: 22. juni 2015 Hjemsted: 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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2021

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 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 15. januar 2021

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		905.007	694.086
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		91.614	222.612
DRIFTSRESULTAT		996.621	916.698
Andre finansielle indtægter.....		240	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-180.615	-199.326
RESULTAT FØR SKAT		816.246	717.372
Skat af årets resultat.....	2	-179.934	-157.822
ÅRETS RESULTAT		636.312	559.550
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		636.312	559.550
I ALT		636.312	559.550

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		20.164.000	19.026.930
Materielle anlægsaktiver.....	3	20.164.000	19.026.930
ANLÆGSAKTIVER.....		20.164.000	19.026.930
Andre tilgodehavender.....		21.632	0
Tilgodehavender.....		21.632	0
Likvide beholdninger.....		0	23.175
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		21.632	23.175
AKTIVER.....		20.185.632	19.050.105
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		6.285.479	4.349.166
EGENKAPITAL.....		6.335.479	4.399.166
Hensættelse til udskudt skat.....		440.747	415.461
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		440.747	415.461
Gæld til realkreditinstitutter.....		11.971.059	12.454.288
Anden gæld.....		24.000	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	11.995.059	12.454.288
Gæld til realkreditinstitutter.....		463.564	464.646
Gæld til pengeinstitutter.....		472.149	476.646
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		31.271	490.250
Selskabsskat.....		154.648	102.643
Anden gæld.....		261.715	225.505
Periodeafgrænsningsposter.....		16.000	6.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.414.347	1.781.190
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.409.406	14.235.478
PASSIVER.....		20.185.632	19.050.105
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	4.349.167	4.399.167
Forslag til resultatdisponering.....		636.312	636.312
Transaktioner med ejere			
Koncerntilskud.....		1.300.000	1.300.000
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	6.285.479	6.335.479

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	7.378	18.119	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	173.237	181.207	
	180.615	199.326	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	154.648	102.643	
Regulering af udskudt skat.....	25.286	55.179	
	179.934	157.822	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		17.115.338	
Tilgang.....		1.045.456	
Kostpris 31. december 2020.....		18.160.794	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		1.911.592	
Årets værdireguleringer.....		91.614	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		2.003.206	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		20.164.000	

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.

Ved beregningerne er der anvendt afkastkrav i intervallet 4,25 - 4,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 4,25 - 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. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsresultat og et individuelt fastsat afkastkrav.

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.

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)					3
		Boligudlejning		Bolig- og	
		kr.		erhvervs-	
				udlejning	
				kr.	
Dagsværdi 31. december 2020.....		17.914.000		2.250.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		106.694		-15.080	
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2020	Afdrag	Restgæld	31/12 2019	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	12.434.623	463.564	10.050.976	12.918.934	
Anden gæld.....	24.000	0	0	0	
	12.458.623	463.564	10.050.976	12.918.934	
Eventualposter mv.					5
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.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.714 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 20.140 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 2020 udgør 940 tkr. Den nominelle restgæld udgør 24 tkr.					
			2020	2019	
Medarbejderforhold					7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AH Ejendomme, Aalborg ApS for 2020 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.

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.