

REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
EMAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR: 32 32 72 49

AJEJ EJENDOMME P/S
Birk Centerpark 40
7400 Herning

CVR-NR. 37 03 18 44

ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN
1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2017

2. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 18. juni 2018

Dirigent: Anders Lützhøft Jørgensen



INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	6
Beretning	7

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER 2017

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for AJEJ Ejendomme P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 31. maj 2018

DIREKTION

Erik Høj Jensen

BESTYRELSE

Ulla Birgitte Jørgensen

Sven Høj Jensen

Anders Lützhøft Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

TIL KAPITALEJERNE I AJEJ EJENDOMME P/S

KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for AJEJ Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

VÆSENTLIG USIKKERHED VEDRØRENDE FORTSAT DRIFT

Vi henleder opmærksomheden på note 6 i regnskabet, hvoraf det fremgår at selskabet har haft et tab på kr. 128.505 i regnskabsåret, der sluttede den 31. december 2017, og at selskabets forpligtelser pr. denne dato overstiger selskabets aktiver med kr. 31.397. Disse forhold sammen med de i note 6 øvrige nævnte forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

LEDELSENS ANSVAR FOR REGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF REGNSKABET

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. maj 2018

RevisionsFirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 32 72 49

Stig Holm Mogensfeldt
statsaut. revisor
mne30329

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABET:**

AJEJ Ejendomme P/S
Birk Centerpark 40
7400 Herning

CVR-nr.: 37 03 18 44
Stiftet: 24. august 2015
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

DIREKTION:

Erik Høj Jensen

BESTYRELSE:

Ulla Birgitte Jørgensen
Sven Høj Jensen
Anders Lützhøft Jørgensen

REVISOR:

Revisionsfirmaet Edelbo & Lund-Larsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frederiksholms Kanal 2
1220 København K

BERETNING

AKTIVITETER:

Selskabets formål er at drive virksomhed ved investering i og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

USIKKERHEDER OG USÆDVANLIGE FORHOLD:

Efter ledelsens opfattelse eksisterer der ikke konkrete usikkerheder eller usædvanlige forhold, der påvirker indregningen og målingen i årsrapporten.

UDVIKLINGEN I REGNSKABSÅRET:

Selskabets driftsresultat udviser et resultat på kr. -128.505

Ifølge ledelsen er det opnåede resultat som forventet.

I henhold til selskabslovens § 119 skal det oplyses, at selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen. Selskabet forventer at kunne reetablere kapitalen over en årrække ved egen indtjening. Selskabets kapitalejere har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende sine tilgodehavender.

Selskabets kapitalejere har endvidere afgivet støtteerklæring overfor selskabet vedrørende det kommende års ordinære drift. På baggrund heraf er regnskabet aflagt med fortsat drift for øje.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING OG HÆNDELSER INDTRUFFET EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING:

Baseret på allerede gennemførte og planlagte aktiviteter forventer ledelsen et tilfredsstillende resultat i det kommende regnskabsår.

Der er fra regnskabsårets udløb og frem til i dag, efter ledelsens opfattelse ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for AJEJ Ejendomme P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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

Huslejeindtægter, indtægter ved salg af ejendomme, direkte omkostninger, herunder bogført værdi af solgte ejendomme og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Fortjeneste og tab ved salg af ejendomme medregnes i resultatopgørelsen i den periode, hvor salgsaftalen er endeligt indgået.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

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

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

SKAT

Partnerselskabet er ikke selvstændigt skattepligtigt, hvorfor der ikke omkostningsføres eller indregnes skat.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	50 år
-----------------	-------

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris på under 13.200 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

VAREBEHOLDNINGER

Ejendomme klassificeres som varebeholdninger, når disse erhverves med henblik på videresalg.

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere. Netto-realiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salg- og færdiggørelsesomkostninger. Netto-realiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

EGENKAPITAL

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

FINANSIELLE GÆLDSFORPLIGTELSE

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

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

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE FOR REGNSKABSÅRET 2017

Note	2017	2016
	<hr/>	<hr/>
1 BRUTTOFORTJENESTE	-29.309	-251.420
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	-29.309	-251.420
2 Afskrivninger	-20.309	-67.125
	<hr/>	<hr/>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V.	-49.618	-318.545
3 Finansielle omkostninger	-78.887	-21.553
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	-128.505	-340.098
	=====	=====
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets resultat foreslås fordelt således:		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	-128.505	-340.098
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	-128.505	-340.098
	=====	=====

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**AKTIVER**

Note	2017	2016
4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Grunde og bygninger	4.297.621	3.813.750
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.297.621	3.813.750
OMSÆTNINGSAKTIVER		
LIKVIDE BEHOLDNINGER	105.767	132.605
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	105.767	132.605
AKTIVER I ALT	4.403.388	3.946.355

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**PASSIVER**

Note	2017	2016
5 EGENKAPITAL		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	-468.603	-340.098
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	31.397	159.902
	-----	-----
KORTFRISTET GÆLD		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.644	26.708
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.456.081	2.110.784
Anden gæld	1.900.266	1.648.961
KORTFRISTET GÆLD I ALT	4.371.991	3.786.453
	-----	-----
GÆLD I ALT	4.371.991	3.786.453
	-----	-----
PASSIVER I ALT	4.403.388	3.946.355

6 Finansielle risici og usikkerhed ved indregning og måling.

7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

NOTER

	2017	2016
1 BRUTTOFORTJENESTE		
Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.		
2 AFSKRIVNINGER		
Bygninger	20.309	67.125
	20.309	67.125
3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter	78.887	20.883
Øvrige finansielle omkostninger	0	670
	78.887	21.553
4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		
Grunde og bygninger:		
Anskaffelsessum primo	3.880.875	0
Årets tilgang	504.180	3.880.875
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	4.385.055	3.880.875
Akkumulerede afskrivninger primo	-67.125	0
Årets opskrivning	0	0
Årets afskrivning	-20.309	-67.125
Akkumulerede ultimo	-87.434	-67.125
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.297.621	3.813.750

NOTER

	2017			
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
5 EGENKAPITAL				
Bevægelser i årets løb:				
Egenkapital primo	500.000	-340.098	0	159.902
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets resultat	0	-128.505	0	-128.505
Betalt udbytte	0	0	0	0
Foreslået udbytte	0	0	0	0
	=====	=====	=====	=====
Egenkapital ultimo	500.000	-468.603	0	31.397
	=====	=====	=====	=====

Selskabskapitalen udgør kr. 500.000 fordelt i aktier á kr. 1 eller multipla heraf.
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

6 FINANSIELLE RISICI OG USIKKERHEDER VED INDREGNING OG MÅLING

Selskabet har i regnskabsåret haft et tab på t.kr. 129, og selskabets forpligtelser overstiger selskabets aktiver med t.kr. 31.

I henhold til selskabslovens § 119 skal det oplyses, at selskabet har tabt mere end halvdelen af kapitalen. Selskabet forventer at kunne reetablere kapitalen over en årrække ved egen indtjening. Selskabets kapitalejere har afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende sine tilgodehavender.

Selskabets kapitalejere har endvidere afgivet støtteerklæring overfor selskabet vedrørende det kommende års ordinære drift. På baggrund heraf er regnskabet aflagt med fortsat drift

7 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE

Ingen.