

# 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](http://www.lund-larsen.dk)  
EMAIL: [ll@lund-larsen.dk](mailto:ll@lund-larsen.dk)  
CVR-NR: 32 32 72 49

**AJEJ EJENDOMME P/S**  
**Papirfabrikken 24, 1. th.**  
**8600 Silkeborg**

**CVR-NR. 37 03 18 44**

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN**  
**24. AUGUST 2015 TIL 31. DECEMBER 2016**

**1. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2017

Dirigent: Anders Lützhøft Jørgensen



**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>PÅTEGNINGER</b>	
Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	3
<b>LEDELSESBERETNING</b>	
Selskabsoplysninger .....	6
Beretning .....	7
<b>ÅRSREGNSKAB 24. AUGUST 2015 TIL 31. DECEMBER 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 24. august 2015 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. august 2015 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31. maj 2017

### **DIREKTION**

Erik 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 24. august 2015 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 24. august 2015 - 31. december 2016 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.

#### **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.

#### **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.

## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

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 2017

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

Stig Holm Mogensfeldt  
statsaut. revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABET:**

AJEJ Ejendomme P/S  
Papirfabrikken 24, 1. th.  
8600 Silkeborg

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

**DIREKTION:**

Erik 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. .... -340.098

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 anpartshavere 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.

### **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

### 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.

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 12.900 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 salgsomkostninger 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 nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

#### 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 generalforsamling.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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 2016**

Note	<b>2016</b>
1 <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	-107.465
Andre eksterne omkostninger .....	-143.955
	<hr/>
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER</b> .....	-251.420
2 Afskrivninger .....	-67.125
	<hr/>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V.</b> .....	-318.545
3 Finansielle omkostninger .....	-21.553
	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	-340.098
	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>	
Årets resultat foreslås fordelt således:	
Udbytte .....	0
Overført til næste år .....	-340.098
	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	-340.098
	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016****AKTIVER**

Note	<b>2016</b>
<b>4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	
Grunde og bygninger .....	3.813.750
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT</b> .....	3.813.750
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b> .....	132.605
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b> .....	132.605
<b>AKTIVER I ALT</b> .....	3.946.355

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016****PASSIVER**

Note	<b>2016</b>
<b>5 EGENKAPITAL</b>	
Selskabskapital .....	500.000
Overført resultat .....	-340.098
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	0
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<b>159.902</b>
<b>KORTFRISTET GÆLD</b>	
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	26.708
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.110.784
Anden gæld .....	1.648.961
<b>KORTFRISTET GÆLD I ALT</b> .....	<b>3.786.453</b>
<b>GÆLD I ALT</b> .....	<b>3.786.453</b>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<b>3.946.355</b>

6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

**NOTER**

	<b>2016</b>
<b>1 BRUTTOFORTJENESTE</b>	
Nettoomsætningen er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.	
<b>2 AFSKRIVNINGER</b>	
Bygninger .....	67.125
	0
	67.125
	=====
<b>3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>	
Renter, tilknyttede virksomheder og andre nærtstående parter .....	20.883
Øvrige finansielle omkostninger .....	670
	21.553
	=====
<b>4 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	
Grunde og bygninger:	
Anskaffelsessum primo .....	0
Årets tilgang .....	3.880.875
Årets afgang .....	0
	3.880.875
	-----
Anskaffelsessum ultimo .....	3.880.875
	0
Årets opskrivning .....	0
Årets afskrivning .....	-67.125
	-67.125
	-----
Akkumulerede ultimo .....	-67.125
	3.813.750
	=====

**NOTER**

	<b>2016</b>			
<b>5 EGENKAPITAL</b>	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Bevægelser i årets løb:				
Egenkapital primo .....	0	0	0	0
Årets tilgang .....	500.000	0	0	500.000
Årets resultat .....	0	-340.098	0	-340.098
Betalt udbytte .....	0	0	0	0
Foreslået udbytte .....	0	0	0	0
Egenkapital ultimo .....	500.000	-340.098	0	159.902
	=====	=====	=====	=====

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

**6 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER**

Ingen.



# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Erik Høj Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-844582170691

IP: 188.114.163.205

2017-06-16 14:40:52Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-456850538778

IP: 5.62.41.4

2017-06-16 17:24:01Z

NEM ID 

## Stig Holm Mogensfeldt

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-667019833285

IP: 2.104.208.246

2017-06-16 17:26:31Z

NEM ID 

## Navnet er skjult (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-456850538778

IP: 5.62.41.4

2017-06-16 17:28:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L4AJF-DWJ1G-FLTXN-XI30W-V5I4P-XEWMU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>