

# **AJ Ejendomme, Randers P/S**

c/o Lou Advokatfirma, Østergrave 4, 8900 Randers C

CVR-nr. 38 28 70 36

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. maj 2019.

---

Anthon Seeberg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	9

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for AJ Ejendomme, Randers P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 5. april 2019

### Direktion

Anthon Seeberg

### Bestyrelse

Jan Toft Olesen  
Formand

Johnny Brandt Thomsen

Anthon Seeberg

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til ledelsen i AJ Ejendomme, Randers P/S**

Vi har udført review af årsregnskabet for AJ Ejendomme, Randers P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, den 5. april 2019

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen  
statsautoriseret revisor  
mne35471

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	AJ Ejendomme, Randers P/S c/o Lou Advokatfirma Østergrave 4 8900 Randers C  CVR-nr.: 38 28 70 36 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jan Toft Olesen, Skovhulevej 6, 8920 Randers NV, Formand Johnny Brandt Thomsen, Brorsonsvej 4, 8920 Randers NV Anthon Seeberg, Gl. Viborgvej 80, 8920 Randers NV
<b>Direktion</b>	Anthon Seeberg, Gl. Viborgvej 80, 8920 Randers NV
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet AJ Ejendomme, Randers ApS
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken A/S

**Resultatopgørelse**

<u>Note</u>	1/1 2018 - 31/12 2018	23/12 2016 - 31/12 2017
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>868.580</b>	<b>-734.039</b>
Værdiregulering af investeringsejendom	1.308.469	2.803.860
2 Personaleomkostninger	-10.000	-10.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.167.049</b>	<b>2.059.821</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-658.355	-578.169
<b>Årets resultat</b>	<b>1.508.694</b>	<b>1.481.652</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.508.694	1.481.652
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.508.694</b>	<b>1.481.652</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Grunde og bygninger	<u>25.250.000</u>	<u>21.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.250.000</u>	<u>21.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.250.000</u></b>	<b><u>21.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Andre tilgodehavender	<u>96.673</u>	<u>326.304</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>96.673</u>	<u>326.304</u>
	Likvide beholdninger	<u>422.928</u>	<u>9.751</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>519.601</u></b>	<b><u>336.055</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.769.601</u></b>	<b><u>21.336.055</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
4	Overført resultat	2.990.346	1.481.652
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.490.346</u></b>	<b><u>1.981.652</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
5	Kreditinstitutter i øvrigt	18.963.429	18.290.941
	Deposita	424.718	346.719
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>19.388.147</u>	<u>18.637.660</u>
	Gæld til pengeinstitutter	1.931.913	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.500	38.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	823.363	568.743
	Anden gæld	125.332	110.000
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.891.108</u>	<u>716.743</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>22.279.255</u></b>	<b><u>19.354.403</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>25.769.601</u></b>	<b><u>21.336.055</u></b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje, udleje og administrere fast ejendom.

	1/1 2018 - 31/12 2018	23/12 2016 - 31/12 2017
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Bestyrelshonorar	10.000	10.000
	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2018	18.196.140	0
Tilgang i årets løb	2.941.531	18.196.140
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b>21.137.671</b>	<b>18.196.140</b>
Opskrivninger 1. januar 2018	2.803.860	0
Årets opskrivning	1.308.469	2.803.860
<b>Opskrivninger 31. december 2018</b>	<b>4.112.329</b>	<b>2.803.860</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>25.250.000</b>	<b>21.000.000</b>

Grunde og bygninger måles til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vurderes til at kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien er baseret på en uvildig ejendomsmæglervurdering.

Selskabets investeringsejendom består af både bolig og erhverv, og er under væsentlig omforandring og forbedring. Forretningskravet jævnfør ejendomsmæglervurdering udgør 5,7%, baseret på forventningerne ved en færdigrenoveret ejendom.

**Noter**

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2018	1.481.652	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.508.694</u>	<u>1.481.652</u>
	<b><u>2.990.346</u></b>	<b><u>1.481.652</u></b>
<b>5. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	18.963.429	18.290.941
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kreditinstitutter i øvrigt i alt</b>	<b><u>18.963.429</u></b>	<b><u>18.290.941</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for pantebrevsgæld 5.500 t.kr. er der stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 25.250 t.kr.

Selskabet har deponeret et ejerpantebrev på i alt 20.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet har pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 25.250 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for AJ Ejendomme, Randers P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning er årets lejeindtægter.

Ejendomsomkostninger er de direkte udgifter forbundet med drift af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt eventuelt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter og låneomkostninger. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris med tillæg af forbedringsudgifter.

Efterfølgende måles grunde og bygninger til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vurderes til at kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien er baseret på en uvildig ejendomsmæglervurdering.

Selskabets investeringsejendom består af både bolig og erhverv, og er under væsentlig omforandring og forbedring. Forrentningskravet jævnfør ejendomsmæglervurdering udgør 5,7%, baseret på forventningerne ved en færdigrenoveret ejendom.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.