

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

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

**CVR-nr. 38 28 70 36**

## **Årsrapport**

**23. december 2016 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2018.

---

Anton Seeberg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 23. december 2016 - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 23. december 2016 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. december 2016 - 31. december 2017.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 7. maj 2018

### Direktion

Anton Seeberg

### Bestyrelse

Jan Toft Olesen  
Formand

Johnny Brandt Thomsen

Anton 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 23. december 2016 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. december 2016 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, den 7. maj 2018

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 35471

## 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: 23. december - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jan Toft Olesen, Skovhulevej 6, 8920 Randers NV, Formand Johnny Brandt Thomsen, Brorsonsvej 4, 8920 Randers NV Anton Seeberg, Gl. Viborgvej 80, 8920 Randers NV
<b>Direktion</b>	Anton 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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttotab**

Bruttotab 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.

**Resultatopgørelse**

---

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



**Balance**

---

<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
Grunde og bygninger	<u>21.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Andre tilgodehavender	<u>326.304</u>
Tilgodehavender i alt	<u>326.304</u>
Likvide beholdninger	<u>9.751</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>336.055</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>21.336.055</u></b>

**Balance**

<u>Note</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
	500.000
3	1.481.652
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.981.652</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
4	18.290.941
Deposita	346.719
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.637.660</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	38.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	568.743
Anden gæld	110.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>716.743</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>19.354.403</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>21.336.055</u></b>
<b>1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>	
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

23/12 2016  
- 31/12 2017

---

### 2. Personaleomkostninger

Bestyrelshonorar

10.000

10.000

31/12 2017

### 3. Overført resultat

Årets overførte overskud eller underskud

1.481.652

1.481.652

### 4. Kreditinstitutter i øvrigt

Kreditinstitutter i øvrigt i alt

18.290.941

Heraf forfalder inden for 1 år

0

**Kreditinstitutter i øvrigt i alt**

**18.290.941**

Andel af gæld, der forfalder efter 5 år

4.755.648

### 5. 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 2017 udgør 21.000 t.kr.

Selskabet har deponeret et ejerpantebrev på i alt 20.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 10.000 t.kr. Ejerpantebrevet har pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 21.000 t.kr.