

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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. august 2020.

Anthon Seeberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 5. juli 2020

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, den 5. juli 2020

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen

statsautoriseret revisor
mne35471

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Jan Toft Olesen, Formand Johnny Brandt Thomsen Anthon Seeberg
Direktion	Anthon Seeberg
Komplementar	Komplementarselskabet AJ Ejendomme, Randers ApS
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Nykredit Bank

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	1.063.442	868.580
Værdiregulering af investeringsejendom	2.290.282	1.308.469
2 Personaleomkostninger	<u>-10.089</u>	<u>-10.000</u>
Driftsresultat	3.343.635	2.167.049
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-731.087</u>	<u>-658.355</u>
Årets resultat	<u>2.612.548</u>	<u>1.508.694</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>2.612.548</u>	<u>1.508.694</u>
Disponeret i alt	<u>2.612.548</u>	<u>1.508.694</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	<u>32.000.000</u>	<u>25.250.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>32.000.000</u>	<u>25.250.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>32.000.000</u>	<u>25.250.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>153.823</u>	<u>96.673</u>
Tilgodehavender i alt	<u>153.823</u>	<u>96.673</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>422.928</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>153.823</u>	<u>519.601</u>
Aktiver i alt	<u>32.153.823</u>	<u>25.769.601</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	500.000	500.000
4	Overført resultat	5.602.894	2.990.346
	Egenkapital i alt	<u>6.102.894</u>	<u>3.490.346</u>
Gældsforpligtelser			
5	Kreditinstitutter i øvrigt	11.100.221	18.963.429
	Deposita	451.719	424.718
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.551.940</u>	<u>19.388.147</u>
	Gæld til pengeinstitutter	12.945.771	1.931.913
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.500	10.500
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.367.046	823.363
	Anden gæld	166.672	125.332
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.498.989</u>	<u>2.891.108</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>26.050.929</u>	<u>22.279.255</u>
	Passiver i alt	<u>32.153.823</u>	<u>25.769.601</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2. Personaleomkostninger		
Bestyrelseshonorar	<u>10.089</u>	<u>10.000</u>
	<u>10.089</u>	<u>10.000</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019	21.137.671	18.196.140
Tilgang i årets løb	<u>4.459.718</u>	<u>2.941.531</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>25.597.389</u>	<u>21.137.671</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	4.112.329	2.803.860
Årets opskrivning	<u>2.290.282</u>	<u>1.308.469</u>
Opskrivninger 31. december 2019	<u>6.402.611</u>	<u>4.112.329</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>32.000.000</u>	<u>25.250.000</u>

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 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	2.990.346	1.481.652
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.612.548</u>	<u>1.508.694</u>
	<u>5.602.894</u>	<u>2.990.346</u>
5. Kreditinstitutter i øvrigt		
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	11.100.221	18.963.429
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Kreditinstitutter i øvrigt i alt	<u>11.100.221</u>	<u>18.963.429</u>
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 på nom. 5.500 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 32.000 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 2019 udgør 32.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Gældsforpligtelser

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