

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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2021.

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 2020	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 28. maj 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, den 28. maj 2021

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>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	1.377.247	1.063.442
Værdiregulering af investeringsejendom	27.708	2.290.282
2 Personaleomkostninger	<u>-10.000</u>	<u>-10.089</u>
Driftsresultat	1.394.955	3.343.635
Andre finansielle indtægter	519	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.585.303</u>	<u>-731.087</u>
Årets resultat	<u>-1.189.829</u>	<u>2.612.548</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	2.612.548
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.189.829</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt	<u>-1.189.829</u>	<u>2.612.548</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>36.400.000</u>	<u>32.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.400.000</u>	<u>32.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>36.400.000</u>	<u>32.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>168.015</u>	<u>153.822</u>
Tilgodehavender i alt	<u>168.015</u>	<u>153.822</u>
Likvide beholdninger	<u>10.521.332</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>10.689.347</u>	<u>153.822</u>
Aktiver i alt	<u>47.089.347</u>	<u>32.153.822</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	4.413.065	5.602.894
Egenkapital i alt	4.913.065	6.102.894
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	28.961.193	0
Kreditinstitutter i øvrigt	11.149.690	11.100.221
Deposita	590.694	451.719
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.701.577	11.551.940
4 Kortfristet del af langfristet gæld	881.464	0
Gæld til pengeinstitutter	0	12.945.771
Modtagne forudbetalinger fra kunder	67.100	19.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	185.019	1.367.046
Anden gæld	341.122	166.671
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.474.705	14.498.988
Gældsforpligtelser i alt	42.176.282	26.050.928
Passiver i alt	47.089.347	32.153.822

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	5.602.894	6.102.894
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.189.829	-1.189.829
	500.000	4.413.065	4.913.065

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
2. Personaleomkostninger		
Bestyrelseshonorar	10.000	10.089
	<u>10.000</u>	<u>10.089</u>
	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	25.597.389	21.137.671
Tilgang i årets løb	4.372.292	4.459.718
Kostpris 31. december 2020	<u>29.969.681</u>	<u>25.597.389</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	6.402.611	4.112.329
Årets regulering til dagsværdi	27.708	2.290.282
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	<u>6.430.319</u>	<u>6.402.611</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>36.400.000</u>	<u>32.000.000</u>

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som ejendommen vurderes til at kunne sælges for på balancendagen til en uafhængig køber. Dagsværdien er baseret på en uvildig ejendomsvurdering.

Selskabets investeringejendom består af både bolig og erhverv, og er under væsentlig omforandring og forbedring. Forretningskraven jævnfør ejendomsmæglervurdering udgør 5.7%, baseret på forventningerne ved en færdigrenoveret ejendom.

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2020	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2020	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	29.475.657	514.464	28.961.193	25.282.097
Kreditinstitutter i øvrigt	11.516.690	367.000	11.149.690	3.393.000
Deposita	590.694	0	590.694	0
	41.583.041	881.464	40.701.577	28.675.097

5. 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 2020 udgør 36.400 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 29.476 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger på nom. 30.536 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 36.400 t.kr.

Selskabets bankforbindelse har givet garanti på et forhåndslån på 12.163 t.kr.. Til sikkerhed herfor er pantsat likvide beholdninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 10.314 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AJ Ejendomme, Randers P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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 indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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