



## AH Invest Skanderborg ApS

Vitvedgade 7

8660 Skanderborg

CVR-nr. 38829734

### Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10. oktober 2020

Karsten Krogh Andersen  
Dirigent

Revisionsfirmaet

# JOHN SCHANTZ

Registreret Revisionsaktieselskab · Solbjerg Hovedgade 24 · 8355 Solbjerg  
Tlf. 86 92 75 66 · E-mail: revisor@john-schantz.dk · CVR nr. 28312393



## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for AH Invest Skanderborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 10. oktober 2020

**Direktion**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Karsten Krogh Andersen'.

Karsten Krogh Andersen  
Direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i AH Invest Skanderborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AH Invest Skanderborg ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Solbjerg, den 10. oktober 2020

**Revisionsfirmaet John Schantz**  
**Registreret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 28312393

Britt Balslev Larsen  
Registreret revisor  
mne35408



## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	AH Invest Skanderborg ApS Vitvedgade 7 8660 Skanderborg
CVR-nr.	38829734
Stiftelsesdato	2. august 2017
Hjemsted	skanderborg
Regnskabsår	1. juli 2019 - 30. juni 2020
<b>Direktion</b>	Karsten Krogh Andersen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet John Schantz Registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg
Hjemmeside	<a href="http://www.john-schantz.dk">www.john-schantz.dk</a>
CVR-nr.	28312393



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve investeringsejendomme og foretage andre investeringer efter direktionens skøn.



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for AH Invest Skanderborg ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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. Nettoomsætning består af lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende ejendommen, administrationsomkostninger mv.





## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets





## Anvendt regnskabspraksis

forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		145.005	249.559
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-69.078	-41.454
<b>Driftsresultat</b>		<b>75.927</b>	<b>208.105</b>
Andre finansielle indtægter		744	0
Finansielle omkostninger		-79.722	-80.978
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.051</b>	<b>127.127</b>
Skat af årets resultat		-14.784	-34.584
<b>Årets resultat</b>		<b>-17.835</b>	<b>92.543</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-17.835	92.543
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-17.835</b>	<b>92.543</b>



## Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.920.693	3.989.771
Materielle anlægsaktiver		<u>3.920.693</u>	<u>3.989.771</u>
Anlægsaktiver		<u>3.920.693</u>	<u>3.989.771</u>
Likvide beholdninger		<u>247.224</u>	<u>329.089</u>
Omsætningsaktiver		<u>247.224</u>	<u>329.089</u>
Aktiver		<u>4.167.917</u>	<u>4.318.860</u>



## Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		130.345	148.180
<b>Egenkapital</b>		<b>180.345</b>	<b>198.180</b>
Gæld til kreditinstitutter		2.783.151	2.886.744
Gæld til associerede virksomheder		981.172	980.932
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>3.764.323</b>	<b>3.867.676</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		144.500	144.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	0
Gæld til associerede virksomheder		4.375	0
Selskabsskat		8.784	34.584
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		55.590	74.220
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>223.249</b>	<b>253.004</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.987.572</b>	<b>4.120.680</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.167.917</b>	<b>4.318.860</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		



## Noter

	2019/20	2018/19
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	2.783.151	104.500
Gæld til associerede virksomheder	981.172	40.000
	<b>3.764.323</b>	<b>144.500</b>
		<b>Forfald efter 5 år</b>
		2.350.000
		820.000
		<b>3.170.000</b>

### 3. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut foreligger ejerpantebrev nom. tkr. 3.200 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedag er tkr. 3.921.