

AJ Invest, Randers P/S

c/o Lou Advokatfirma, Østergrave 4, 1. sal, 8900 Randers C

CVR-nr. 39 16 29 38

Årsrapport

1. december 2017 - 31. december 2018

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

Anthon Seeberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. december 2017 - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	8

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. december 2017 - 31. december 2018 for AJ Invest, 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. december 2017 - 31. december 2018.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 16. maj 2019

Direktion

Anthon Seeberg

Bestyrelse

Jan Toft Olesen

Johnny Brandt Thomsen

Anthon Seeberg

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i AJ Invest, Randers P/S

Vi har udført review af årsregnskabet for AJ Invest, Randers P/S for regnskabsåret 1. december 2017 - 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. december 2017 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, den 16. maj 2019

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen
statsautoriseret revisor
mne35471

Selskabsoplysninger

Selskabet	AJ Invest, Randers P/S c/o Lou Advokatfirma, Østergrave 4, 1. sal 8900 Randers C
	CVR-nr.: 39 16 29 38 Regnskabsår: 1. december - 31. december
Bestyrelse	Jan Toft Olesen, Skovhulevej 6, 8920 Randers NV Johnny Brandt Thomsen, Brorsonsvej 4, 8920 Randers NV Anthon Seeberg, Gl. Viborgvej 80, 8920 Randers NV
Direktion	Anthon Seeberg, Gl. Viborgvej 80, 8920 Randers NV
Komplementar	Komplementarselskabet AJ Ejendomme, Randers ApS
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Nykredit Bank

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/12 2017 - 31/12 2018
Bruttotab	-168.119
Værdiregulering af investeringsejendomme	990.078
Driftsresultat	821.959
Øvrige finansielle omkostninger	-166.779
Årets resultat	655.180
Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	655.180
Disponeret i alt	655.180

Balance

Aktiver	<u>31/12 2018</u>
<u>Note</u>	
Anlægsaktiver	
2 Grunde og bygninger	<u>10.909.852</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.909.852</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>10.909.852</u>
Omsætningsaktiver	
Andre tilgodehavender	<u>4.703</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.703</u>
Likvide beholdninger	<u>3.302.316</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.307.019</u>
Aktiver i alt	<u>14.216.871</u>

Balance

<u>Note</u>	<u>31/12 2018</u>
Passiver	
Egenkapital	
	500.000
3	655.180
	<u>1.155.180</u>
Gældsforpligtelser	
4	6.606.002
	2.812.181
	66.200
	<u>9.484.383</u>
	87.200
	20.407
	1.783.894
	1.650.000
	35.807
	<u>3.577.308</u>
	<u>13.061.691</u>
	<u>14.216.871</u>
1	Virksomhedens væsentligste aktiviteter
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje, udleje og administrere faste ejendomme.

31/12 2018

2. Grunde og bygninger

Tilgang i årets løb

9.919.774

Kostpris 31. december 2018

9.919.774

Årets opskrivning

990.078

Opskrivninger 31. december 2018

990.078

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018

10.909.852

Ejendommene, der består af 3 ejendomme primært til boligudlejning, er indregnet med et afkastkrav på 5,1%.

3. Overført resultat

Årets overførte overskud eller underskud

655.180

655.180

4. Gæld til realkreditinstitutter

Af gælden forfalder kr. 6.470.000 efter 5 års forløb.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.938 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 9.060 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AJ Invest, 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

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning er årets huslejeindtægter.

Ejendomsomkostninger er de direkte omkostninger forbundet med drift af ejendommene.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

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

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 på 5,1% danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

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 ejendomsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

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 indeståender i pengeinstitutter.

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 provenuet 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.