

AJ Invest, Randers P/S

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

CVR-nr. 39 16 29 38

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

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

Antho n 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 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 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 kapitalejerne i AJ Invest, Randers P/S

Vi har udført review af årsregnskabet for AJ Invest, 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 Invest, Randers P/S c/o Lou Advokatfirma, Østergrave 4, 1. sal 8900 Randers C
	CVR-nr.: 39 16 29 38 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

<u>Note</u>	1/1 2019 - 31/12 2019	1/12 2017 - 31/12 2018
Bruttofortjeneste	187.962	-168.119
Værdiregulering af investeringsejendomme	693.788	990.078
Driftsresultat	881.750	821.959
Andre finansielle indtægter	13	0
Øvrige finansielle omkostninger	-608.477	-166.779
Årets resultat	273.286	655.180
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	273.286	655.180
Disponeret i alt	273.286	655.180

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	13.440.530	10.909.852
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.440.530</u>	<u>10.909.852</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>13.440.530</u>	<u>10.909.852</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.101	0
Andre tilgodehavender	1.028	4.703
Tilgodehavender i alt	<u>2.129</u>	<u>4.703</u>
Likvide beholdninger	<u>95.086</u>	<u>3.302.316</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>97.215</u>	<u>3.307.019</u>
Aktiver i alt	<u>13.537.745</u>	<u>14.216.871</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
	500.000	500.000
3	928.466	655.180
	1.428.466	1.155.180
Gældsforpligtelser		
4	6.769.021	6.606.002
	2.890.404	2.812.181
	147.100	66.200
	9.806.525	9.484.383
	95.000	87.200
	10.239	20.407
	56.592	1.783.894
	7.400	0
	2.111.523	1.650.000
	22.000	35.807
	2.302.754	3.577.308
	12.109.279	13.061.691
	13.537.745	14.216.871

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019	9.919.774	0
Tilgang i årets løb	<u>1.836.890</u>	<u>9.919.774</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>11.756.664</u>	<u>9.919.774</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	990.078	0
Årets opskrivning	<u>693.788</u>	<u>990.078</u>
Opskrivninger 31. december 2019	<u>1.683.866</u>	<u>990.078</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>13.440.530</u>	<u>10.909.852</u>

Ejendommene, der består af 3 ejendomme primært til boligudlejning, er indregnet med et afkastkrav mellem 5,5% og 6,5%.

3. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2019	655.180	0
Årets overførte overskud eller underskud	<u>273.286</u>	<u>655.180</u>
	<u>928.466</u>	<u>655.180</u>

4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.864.021	6.693.202
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-95.000</u>	<u>-87.200</u>
	<u>6.769.021</u>	<u>6.606.002</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.662.057</u>	<u>6.470.000</u>

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.137 t.kr., er der givet pant på nom. 7.161 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 13.441 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger 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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 kurs-
tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabs-
året.

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 lånoptagelsestidspunktet 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.