

**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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2023.

---

Anthon Seeberg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledelsespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 20. juni 2023

### 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 2022, 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 relevante 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SØ, den 20. juni 2023

### Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

Jonas Bødker-Iversen  
statsautoriseret revisor  
mne35471

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Jan Toft Olesen, Formand Johnny Brandt Thomsen Anthon Seeberg
<b>Direktion</b>	Anthon Seeberg
<b>Komplementar</b>	Komplementarselskabet AJ Ejendomme, Randers ApS
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>951.052</b>	<b>322.225</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	110.000	0
Andre finansielle indtægter	1.849.182	0
Øvrige finansielle omkostninger	-905.359	-297.379
<b>Årets resultat</b>	<b>2.004.875</b>	<b>24.846</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.004.875	24.846
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.004.875</b>	<b>24.846</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	21.722.280	14.065.530
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.722.280</u>	<u>14.065.530</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>21.722.280</u></b>	<b><u>14.065.530</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	354.519	180.365
Andre tilgodehavender	74.746	101.987
Periodeafgrænsningsposter	<u>58.762</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>488.027</u>	<u>282.352</u>
Likvide beholdninger	<u>5.795</u>	<u>67.067</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>493.822</u></b>	<b><u>349.419</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>22.216.102</u></b>	<b><u>14.414.949</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	3.556.414	1.551.539
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.056.414</b>	<b>2.051.539</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	9.946.423	6.583.145
Kreditinstitutter i øvrigt	5.300.296	4.104.880
Gæld til pengeinstitutter	563.201	0
Deposita	424.129	183.771
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.234.049	10.871.796
3 Kortfristet del af langfristet gæld	283.508	96.000
Gæld til pengeinstitutter	155.338	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	88.798	161.873
4 Anden gæld	1.391.995	1.210.663
Periodeafgrænsningsposter	6.000	23.078
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.925.639	1.491.614
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.159.688</b>	<b>12.363.410</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>22.216.102</b>	<b>14.414.949</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	500.000	1.551.539	2.051.539
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.004.875	2.004.875
	<b>500.000</b>	<b>3.556.414</b>	<b>4.056.414</b>

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	11.831.992	11.831.992
Tilgang i årets løb	<u>7.546.750</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>19.378.742</u></b>	<b><u>11.831.992</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	2.233.538	2.233.538
Årets regulering til dagsværdi	<u>110.000</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>2.343.538</u></b>	<b><u>2.233.538</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>21.722.280</u></b>	<b><u>14.065.530</u></b>

### 3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2022</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2022</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	10.171.931	225.508	9.946.423	9.422.153
Kreditinstitutter i øvrigt	5.300.296	0	5.300.296	0
Gæld til pengeinstitutter	621.201	58.000	563.201	338.873
Deposita	<u>424.129</u>	<u>0</u>	<u>424.129</u>	<u>0</u>
	<b><u>16.517.557</u></b>	<b><u>283.508</u></b>	<b><u>16.234.049</u></b>	<b><u>9.761.026</u></b>

### 4. Anden gæld

Af anden gæld udgør 1.212 t.kr. gæld til et selskab kontrolleret af en kommanditist, som ikke forventes at forfalde til betaling indenfor et år.

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.575 t.kr., er der givet pant på nom. 10.746 t.kr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 21.566 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 629 t.kr., har selskabet deponeret ejerpantebreve på i alt 650 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 6. Oplysninger om dagsværdi

	<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi 31. december 2022	<u>21.722.279</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>110.000</u>

## 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag 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 omkostninger forbundet med drift af ejendommene.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav på 5,5% - 6,5% 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.

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 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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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