

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Brunbjergvej 3  
Risskov

Østeralle 8  
Ebeltoft

## Aj Ejendomme ApS

Adm. Aunbøl A/S  
Tordenskjoldsgade 2,  
6700 Esbjerg

CVR-nr. 39807866

## Årsrapport for 2020

1. januar 2020 - 31. december 2020

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. juli 2021

---

Jannick Olsen  
Dirigent

Medlem af:

 REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Aj Ejendomme 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. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15. juli 2021

### Direktion

Ania Søndergaard Olsen  
**Direktør**

Jannick Olsen  
**Direktør**

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Aj Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Aj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Risskov, den 15. juli 2021

**Kovsted & Skovgård Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab**  
CVR-nr. 38751646

Tonny Løbner  
**Statsautoriseret revisor**  
mne28824

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

Aj Ejendomme ApS  
Adm. Aunbøl A/S  
Tordenskjoldsgade 2,  
6700 Esbjerg  
29171705  
jannickstomrerfirma@gmail.com  
39807866  
20. august 2018  
1. januar 2020 - 31. december 2020

Telefon

E-mail

CVR-nr.

Stiftelsesdato

Regnskabsår

### Direktion

Ania Søndergaard Olsen, Direktør  
Jannick Olsen, Direktør

### Revisor

Kovsted & Skovgård Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Brunbjergvej 3  
8240 Risskov  
70 22 09 99  
mail@kovsted.dk  
www.kovsted.dk  
38751646

Telefon

E-mail

Hjemmeside

CVR-nr.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 41.032, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 3.414.831, og en egenkapital på kr. 262.339.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Aj Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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.

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### 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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

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

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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	2020 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>121.275</b>	<b>73.623</b>
Dagsværdireguleringer af ejendomme		300.000	300.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>421.275</b>	<b>373.623</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-95.500	0
Finansielle omkostninger		-246.233	-153.999
<b>Resultat før skat</b>		<b>79.542</b>	<b>219.624</b>
Skat af årets resultat	1	-38.510	-33.000
<b>Årets resultat</b>		<b>41.032</b>	<b>186.624</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		41.032	186.624
<b>Resultatdisponering</b>		<b>41.032</b>	<b>186.624</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen	2	3.400.000	3.100.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.400.000</b>	<b>3.100.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3, 4	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.400.000</b>	<b>3.100.000</b>
Tilgodehavender		13.678	3.175
Andre tilgodehavender		1.153	2.811
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.831</b>	<b>5.986</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>14.831</b>	<b>5.986</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.414.831</b>	<b>3.105.986</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		212.339	186.624
<b>Egenkapital</b>		<b>262.339</b>	<b>236.624</b>
Hensættelser til udskudt skat		86.827	33.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>86.827</b>	<b>33.000</b>
Gæld til kreditinstitutter		2.581.858	2.064.312
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.581.858</b>	<b>2.064.312</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		78.622	26.875
Gæld til banker		108.486	675.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.391	15.602
Anden gæld		0	2.674
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		204.508	10.006
Deposita		31.800	41.688
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>483.807</b>	<b>772.050</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.065.665</b>	<b>2.836.362</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.414.831</b>	<b>3.105.986</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	171.307	221.307
Årets resultat		41.032	41.032
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>212.339</b>	<b>262.339</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2020	2018/19
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Udskudt skat	38.510	33.000
	<b>38.510</b>	<b>33.000</b>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	2.800.000	2.800.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.800.000</b>	<b>2.800.000</b>
Dagsværdireguleringer primo	300.000	0
Årets reguleringer	300.000	300.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>600.000</b>	<b>300.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.400.000</b>	<b>3.100.000</b>

Oplysninger om ejendommen:

Selskabets investeringsejendom består af et en etageejendom med 6 lejemål beliggende i Esbjerg.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

**3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Tilgang i årets løb	95.500	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>95.500</b>	<b>0</b>
Årets nedskrivninger	-95.500	0
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-95.500</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**4. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

*Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Gym-Fitness ApS	6715 Esbjerg N	100,00	0	0
Jannicks-Tømrerfirma ApS	6715 Esbjerg N	100,00	-59.307	68.549
			<b>-59.307</b>	<b>68.549</b>

Der er for tidspunktet af selskabets aflæggelse af årsregnskabet, endnu ikke aflagt årsregnskab i tilknyttet selskab Gym-Fitness ApS. Kapitalandele heri er nedskrevet til 0, idet at en balance for det tilknyttede selskab viser en negativ egenkapital pr. statusdagen.

**Noter**

	2020	2018/19	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	2.696.695	78.622	2.224.964
Låneomkostninger	36.125		
	<u><b>2.732.820</b></u>	<u><b>78.622</b></u>	<u><b>2.224.964</b></u>

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for realkreditlån, er der afgivet pant i ejendommen, som har en regnskabsmæssigværdi på kr. 3.400.000 pr. statusdagen.