

AH & JH Boliginvest ApS
Slettevej 29
2870 Dyssegård

CVR-nr. 15 50 48 97

Årsrapport for
1. oktober 2018 - 30. september 2019
(Selskabets 28. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 6 / 1 2020

Dirigent

Per Hansen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Selskabsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for AH & JH Boliginvest ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dyssegård, den 6. januar 2020

Direktion:



Jonas Tind Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i AH & JH Boliginvest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for AH & JH Boliginvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 6. januar 2020

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor
MNE29462

Selskabsoplysninger

Selskabet:

AH & JH Boliginvest ApS
Slettevej 29
2870 Dyssegård

CVR nr.: 15 50 48 97

Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Direktion:

Jonas Tind Hansen

Ejerforhold:

AH & JH Invest ApS

Revisor:

Aros statsautoriserede revisorer I/S
Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for AH & JH Boliginvest ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrasket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets 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.

Gager og personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, 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 rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme består af tre udlejningsejendomme beliggende i Aarhus og to udlejningsejendomme beliggende i Kgs. Lyngby.

Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 1-årig budgetperiode.

Afkastbaserede modeller er karakteriseret ved, at de fremtidige pengestrømme ved at besidde en investeringsejendom kapitaliseres ved anvendelse af en diskonteringssats. Diskonteringssatsen fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom, det vil sige en sats, der afspejler aktuelle markedsvurderinger af usikkerhed forbundet med beløb og tidspunkt for pengestrømmene. De fremtidige pengestrømme fastsættes på baggrund af pålidelige skøn over størrelsen af og tidspunktet for de fremtidige ind- og udbetalinger, herunder skøn over størrelsen og tidspunktet for lejeindbetalinger, genudlejning af ikke-udlejede lokaler, afholdelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder, afholdelse af andre omkostninger forbundet med at besidde investeringsejendomme.

Dagsværdi for ejendomme

Ejendommene består af tre udlejningsejendomme beliggende i Aarhus og to udlejningsejendomme beliggende i Kgs. Lyngby. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes årligt at udgøre TDKK 3.737 hvilket bygger på fuldt udlejede ejendomme med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på TDKK 1.465.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav mellem 4 % og 5 % alt afhængig af ejendommenes anvendelse, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Afkastkravet er ligeledes i niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i samme område.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste		3.715.674	3.628.484
Personaleomkostninger	1	167.690	271.300
Resultat før afskrivninger		3.547.983	3.357.184
Værdiregulering, investeringsejendomme		3.651.857	2.229.768
Resultat af primær drift		7.199.840	5.586.952
Finansielle indtægter	2	268.560	276.081
Finansielle omkostninger	3	716.732	1.036.606
Resultat før skat		6.751.669	4.826.428
Skat af årets resultat	4	1.486.391	1.061.796
Årets resultat		5.265.278	3.764.632
Resultatdisponering			
Årets resultat		5.265.278	3.764.632
Overført fra tidligere år		24.249.875	20.485.243
Til disposition		29.515.152	24.249.875
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		29.515.152	24.249.875
I alt		29.515.152	24.249.875

Balance 30. september

	Note	<u>2018/19</u> DKK	<u>2017/18</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>96.146.030</u>	<u>91.653.122</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>96.146.030</u>	<u>91.653.122</u>
 Anlægsaktiver i alt		 <u>96.146.030</u>	 <u>91.653.122</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 8.539.318	 8.801.233
Andre tilgodehavender		13.842	6.801
Periodeafgrænsningsposter		<u>92.848</u>	<u>79.995</u>
Tilgodehavender i alt		<u>8.646.007</u>	<u>8.888.030</u>
 Omsætningsaktiver i alt		 <u>8.646.007</u>	 <u>8.888.030</u>
 Aktiver i alt		 <u>104.792.037</u>	 <u>100.541.152</u>

Balance 30. september

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	6	200.000	200.000
Overført overskud	6	29.515.152	24.249.875
Egenkapital i alt		29.715.152	24.449.875
Hensættelse til udskudt skat		11.686.319	10.855.638
Hensatte forpligtelser i alt		11.686.319	10.855.638
Gæld til realkreditinstitutter	7	57.786.931	60.116.682
Deposita		2.440.553	2.351.833
Langfristede gældsforpligtelser i alt		60.227.484	62.468.515
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		2.334.191	2.033.133
Selskabsskat		655.710	541.728
Anden gæld		172.007	191.010
Periodeafgrænsningsposter		1.174	1.253
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.163.082	2.767.124
Gældsforpligtelser i alt		63.390.566	65.235.639
Passiver i alt		104.792.037	100.541.152
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualposter	10		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2018/19	2017/18
	Gager og lønninger	116.601	271.300
	Pensioner	47.700	0
	Andre omkostninger til social sikring	3.389	0
	Personaleomkostninger i alt	167.690	271.300
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1.		
2	Finansielle indtægter	2018/19	2017/18
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	266.309	275.521
	Øvrige finansielle indtægter	2.252	560
	Finansielle indtægter i alt	268.560	276.081
3	Finansielle omkostninger	2018/19	2017/18
	Øvrige finansielle omkostninger	716.732	1.036.606
	Finansielle omkostninger i alt	716.732	1.036.606
4	Skat af årets resultat	2018/19	2017/18
	Årets aktuelle skat	655.710	541.728
	Årets udskudte skat	830.681	520.068
	Skat af årets resultat i alt	1.486.391	1.061.796

Noter til årsrapporten

5	Investerings ejendomme	2018/19	2017/18
	Kostpris primo	45.001.035	43.998.077
	Årets tilgang	841.051	1.002.958
	Regulering primo	46.652.087	44.422.319
	Regulering til dagsværdi	3.651.857	2.229.768
	Investerings ejendomme i alt	96.146.030	91.653.122

6	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	200.000	24.249.875	24.449.875
	Årets resultat	0	5.265.278	5.265.278
	Egenkapital ultimo	200.000	29.515.152	29.715.152

7	Gæld til realkreditinstitutter	2018/19	2017/18
	Prioritetsgæld	60.121.122	62.149.815
	Overført til kortfristet gæld	-2.334.191	-2.033.133
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	57.786.931	60.116.682

Af den langfristede gæld forfalder DKK 48.237.323 til betaling efter 5 år

8 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter

Noter til årsrapporten

9 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut mv. er der givet pant tkr. 67.453 i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 96.146. Restgælden er nedbragt til tkr. 60.197.

Til sikkerhed for mellemværende med Sydbank der udgør tkr. 0, er der givet pant tkr. 1.000 i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 96.146.

10 **Eventualposter**

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden AH & JH Invest ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.