AJ Property ApS

Birkevej 58, 7361 Ejstrupholm

CVR-nr. 34 60 41 34

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

This document has esignatur Agreement-ID: f817a3HHKPU252679874

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2025

Anders Jeppesen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

This document has esignatur Agreement-ID: f817a3HHKPU252679874

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for AJ Property ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejstrupholm, den 30. juni 2025

Direktion

Anders Jeppesen

This document has esignatur Agreement-ID: f817a3HHKPU252679874

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i AJ Property ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AJ Property ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Brande, den 30. juni 2025

Partner Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Henning Jager Neldeberg
statsautoriseret revisor
mne32205

This document has esignatur Agreement-ID: f817a3HHKPU252679874

Selskabsoplysninger

Selskabet	AJ Property ApS Birkevej 58 7361 Ejstrupholm	
	CVR-nr.:	34 60 41 34
	Stiftet:	28. juni 2012
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Anders Jeppesen	
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvegade 22 7330 Brande	
Bankforbindelse	Nykredit Bank, Dalgasgade 23, 7400 Herning	

This document has esignatur Agreement-ID: f817a3HHKPU252679874

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i og handel med fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 14 t.kr. mod 60 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -102 t.kr. mod -57 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

This document has esignatur Agreement-ID: f817a3HHKPU252679874

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AJ Property ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste
Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, direkte omkostninger 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger direkte knyttet til ejendommene.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

This document has esignatur Agreement-ID: f817a3HHKPU252679874

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	70 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

This document has esignatur Agreement-ID: f817a3HHKPU252679874

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

This document has esignatur Agreement-ID: f817a3HHKPU252679874

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er 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.

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

This document has esignatur Agreement-ID: f817a3HHKPU252679874

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024	2023
	Bruttofortjeneste	**14.418**	**59.969**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-76.276	-76.276
	Driftsresultat	**-61.858**	**-16.307**
	Andre finansielle indtægter	3.212	1.500
1	Øvrige finansielle omkostninger	-71.558	-70.427
	Resultat før skat	**-130.204**	**-85.234**
	Skat af årets resultat	28.446	28.201
	Årets resultat	**-101.758**	**-57.033**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Disponeret fra overført resultat	-101.758	-57.033
	Disponeret i alt	**-101.758**	**-57.033**

This document has esignatur Agreement-ID: f817a3HHKPU252679874

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024	2023
	Anlægsaktiver		
2	Grunde og bygninger	7.522.677	7.598.953
	Materielle anlægsaktiver i alt	7.522.677	7.598.953
	Anlægsaktiver i alt	**7.522.677**	**7.598.953**
	Omsætningsaktiver		
	Fremstillede varer og handelsvarer	0	100.000
	Varebeholdninger i alt	0	100.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	5.726
	Tilgodehavende selskabsskat	0	4.000
	Andre tilgodehavender	5.263	13.192
	Tilgodehavender i alt	5.263	22.918
	Likvide beholdninger	95.877	123.102
	Omsætningsaktiver i alt	**101.140**	**246.020**
	Aktiver i alt	**7.623.817**	**7.844.973**

This document has esignatur Agreement-ID: f817a3HHKPU252679874

Balance 31. december

Passiver

Note		2024	2023
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	80.000	80.000
	Overført resultat	1.309.458	1.411.216
	Egenkapital i alt	**1.389.458**	**1.491.216**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	194.341	222.787
	Hensatte forpligtelser i alt	**194.341**	**222.787**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.765.135	3.797.937
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.895.323	1.876.558
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.660.458	5.674.495
3	Kortfristet del af langfristet gæld	32.801	32.616
	Gæld til pengeinstitutter	44.607	156.008
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.149	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.900	24.900
	Anden gæld	261.103	242.951
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	379.560	456.475
	Gældsforpligtelser i alt	**6.040.018**	**6.130.970**
	Passiver i alt	**7.623.817**	**7.844.973**

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

This document has esignatur Agreement-ID: f817a3HHKPU252679874

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	1.411.216	1.491.216
Årets overførte overskud eller underskud	0	-101.758	-101.758
	80.000	**1.309.458**	**1.389.458**

This document has esignatur Agreement-ID: f817a3HHKPU252679874

Noter

		2024	2023
1.	**Øvrige finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	71.558	70.427
		71.558	**70.427**

		31/12 2024	31/12 2023
2.	**Grunde og bygninger**		
	Kostpris 1. januar	8.107.880	8.107.880
	Kostpris 31. december	**8.107.880**	**8.107.880**
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-508.927	-432.651
	Årets afskrivninger	-76.276	-76.276
	Af- og nedskrivninger 31. december	**-585.203**	**-508.927**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	**7.522.677**	**7.598.953**

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2024
Gæld til realkreditinstitutter	3.797.936	32.801	3.765.135
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.895.323	0	1.895.323
	5.693.259	**32.801**	**5.660.458**

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 5.074 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.798 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 7.523 t.kr.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen kendte.

This document has esignatur Agreement-ID: f817a3HHKPU252679874

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Anders Jeppesen

Navn returneret af MitId: Anders Brounbjerg Jeppesen
Direktør
ID: f5dea718-7a65-4c88-9372-433ca54ac0be
IP-adresse: 188.228.38.157:34738
Dato for underskrift: 01-07-2025 09:07:40 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

Henning Jager Neldeberg

Navn returneret af MitId: Henning Jager Neldeberg
Revisor
ID: 7c266d84-b008-415a-a47d-577f05169735
IP-adresse: 152.115.33.81:23502
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 01-07-2025 09:09:47 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

Anders Jeppesen

Navn returneret af MitId: Anders Brounbjerg Jeppesen
Dirigent
ID: f5dea718-7a65-4c88-9372-433ca54ac0be
IP-adresse: 188.228.38.157:56243
Dato for underskrift: 01-07-2025 16:18:18 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat

This document has esignatur Agreement-ID: f817a3HHKPU252679874

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur