

Ålykke Ejendomme ApS

**Trelleborggade 2, 3. tv.
2150 Nordhavn**

CVR-nr. 13 05 51 49

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. juli 2024

Henning Evald Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Anvendt regnskabspraksis	12
Noter	8

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ålykke Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sindal, den 11. juli 2024

Direktion

Henning Evald Jensen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Ålykke Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Ålykke Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 11. juli 2024

Abrahamsen Revision
Statsautoriseret revisor
CVR-nr. 41 10 94 83

Jesper Abrahamsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne47263

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, bygningsrenovering, udleje samt hermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 517.342, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 156.354.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Virksomheden har tabt egenkapitalen og der er derfor betydelig usikkerhed i forbindelse med den fortsatte drift. Virksomhedens ejer har indtil nu stillet den nødvendige likviditet til rådighed for selskabet for at fortsætte driften og dette har ejeren i sinde at fortsætte med. På baggrund af dette aflægges årsrapporten som going concern.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
		kr.	kr.
Bruttotab		-272.645	267.450
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-272.645	267.450
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-7.400	-7.400
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-280.045	260.050
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		68.227	-852.687
Resultat før finansielle poster		-211.818	-592.637
Finansielle omkostninger		-447.214	-327.485
Resultat før skat		-659.032	-920.122
Skat af årets resultat		141.690	201.560
Årets resultat		<u>-517.342</u>	<u>-718.562</u>
Overført resultat		-517.342	-718.562
		<u>-517.342</u>	<u>-718.562</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	2	9.027.811	8.959.584
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	<u>9.250</u>	<u>16.650</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.037.061</u>	<u>8.976.234</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.037.061</u>	<u>8.976.234</u>
Andre tilgodehavender		<u>451.184</u>	<u>799.376</u>
Tilgodehavender		<u>451.184</u>	<u>799.376</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>451.184</u>	<u>799.376</u>
Aktiver i alt		<u>9.488.245</u>	<u>9.775.610</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		210.000	210.000
Overført resultat		-366.354	150.988
Egenkapital		-156.354	360.988
Hensættelse til udskudt skat		117.505	259.995
Hensatte forpligtelser i alt		117.505	259.995
Banker		1.576.677	1.653.700
Gæld til realkreditinstitutter		3.258.018	3.376.935
Langfristede gældsforpligtelser	4	4.834.695	5.030.635
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	266.074	342.173
Banker		1.841.965	1.333.783
Leverandører af varer og tjenesteydelser		418.424	426.251
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.892.321	1.698.123
Anden gæld		169.210	121.452
Deposita		104.405	202.210
Kortfristede gældsforpligtelser		4.692.399	4.123.992
Gældsforpligtelser i alt		9.527.094	9.154.627
Passiver i alt		9.488.245	9.775.610

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	210.000	150.988	360.988
Årets resultat	0	-517.342	-517.342
Egenkapital 31. december 2023	<u>210.000</u>	<u>-366.354</u>	<u>-156.354</u>

Noter

	<u>2023</u> kr.
1 Oplysning om dagsværdi	
 Investeringsejendomme	
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>68.227</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>9.027.811</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi	
	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	<u>5.142.692</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>5.142.692</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	3.816.892
Årets værdireguleringer	<u>68.227</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>3.885.119</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>9.027.811</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Selskabets investeringsejendom er beliggende centralt i Hjørring. Ejendommen er en blandet erhverv og beboelsesejendom. Stueetagen indeholder to erhvervslejemål, mens der er 8 beboelseslejemål i den øvrige del af bygningen.

Erhvervslejemålene udgør 333 m² mens beboelsesdelen udgør 415 m².

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør 31 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 7 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,00%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,50%	Basis	0,50 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,50	7,00	7,50
Dagsværdi	9.722.258	9.027.811	8.425.957
Ændring i dagsværdi	694.447	0	-601.854

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2023	37.000
Kostpris 31. december 2023	37.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	20.350
Årets afskrivninger	7.400
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	27.750
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u><u>9.250</u></u>

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.862.186	1.717.500	140.823	1.000.000
Gæld til realkreditinstitutter	3.510.622	3.383.269	125.251	2.708.453
	<u><u>5.372.808</u></u>	<u><u>5.100.769</u></u>	<u><u>266.074</u></u>	<u><u>3.708.453</u></u>

5 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Virksomheden har tabt egenkapitalen og der er derfor betydelig usikkerhed i forbindelse med den fortsatte drift. Virksomhedens ejer har indtil nu stillet den nødvendige likviditet til rådighed for selskabet for at fortsætte driften og dette har ejeren i sinde at fortsætte med. På baggrund af dette aflægges årsrapporten som going concern.

Noter

6 Eventualforpligtelser

Der forefindes ingen eventualforpligtelser.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.383, er der givet pant i grunde og bygninger, hvisregnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 9.028.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er der stillet følgende sikkerheder:
Nom. 3.550.000 kr. ejerpantbrev i ejendommen Jernbanegade 3, 9800 Hjørring.

Noter

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ålykke Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Noter

8 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Grunde og bygninger måles til dagsværdi.

Noter

8 Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videre salg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Noter

8 Anvendt regnskabspraksis

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet ** - **, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på **% korrigeret for risikotillæg.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 netto realisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Noter

8 Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets rest-gæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets un-derliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden fo-retaget amortisering 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.