

# ALM Bolig ApS

Skovparken 7  
2990 Nivå

CVR-nr. 14374477

## Årsrapport

01-07-2018 - 30-06-2019

29. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27-11-2019

---

Per G. Koch  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**ALM Bolig ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019 for ALM Bolig 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. 30-06-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 14-11-2019

**Direktion**

Per G. Koch

**Direktør**

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### Til kapitalejerne i ALM Bolig ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for ALM Bolig ApS for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

#### 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 skal udtrykke 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 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. 30-06-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 14-11-2019

#### Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S

registrerede revisorer

CVR-nr. 18743396

Anne-Marie Cilleborg

registreret revisor FSR - danske revisorer

mne3086

**ALM Bolig ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	ALM Bolig ApS Skovparken 7 2990 Nivå
CVR-nr.	14374477
Stiftelsesdato	10-07-1990
Hjemsted	Fredensborg
Regnskabsår	01-07-2018 - 30-06-2019
<b>Direktion</b>	Per G. Koch, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S registrerede revisorer Sct. Mortensgade 4 8900 Randers C
Telefon	86431355
E-mail	revision-pa@revision-pa.dk
CVR-nr.	18743396

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom. Herudover handles der lejlighedsvis med fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2018 - 30-06-2019 udviser et resultat på kr. 118.780, og selskabets balance pr. 30-06-2019 udviser en balancesum på kr. 4.976.071, og en egenkapital på kr. 1.866.200.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for ALM Bolig ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i 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

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.

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

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægten vedrører uanset betalingstidspunktet. Indtægter fra salg af fast ejendom indregnes på overdragelsestidspunktet.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme og administration m.m..

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme og udlejningsejerlejligheder	50 år	43 - 75%

Der afskrives ikke på grunde

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### 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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Tilgodehavender

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

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

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

### Udbytte

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

### 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>213.746</b>	<b>384.729</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-43.820	-43.820
<b>Driftsresultat</b>		<b>169.926</b>	<b>340.909</b>
Andre finansielle indtægter	2	37.910	41.768
Finansielle omkostninger	3	-43.582	-51.850
<b>Resultat før skat</b>		<b>164.254</b>	<b>330.827</b>
Skat af årets resultat		-45.474	-81.840
<b>Årets resultat</b>		<b>118.780</b>	<b>248.987</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		118.780	248.987
<b>Resultatdisponering</b>		<b>118.780</b>	<b>248.987</b>

## ALM Bolig ApS

## Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.031.685	4.075.505
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.031.685</b>	<b>4.075.505</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.031.685</b>	<b>4.075.505</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.000	21.717
Andre tilgodehavender		935.380	953.425
Periodeafgrænsningsposter		2.647	2.647
<b>Tilgodehavender</b>		<b>944.027</b>	<b>977.789</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		359	203
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>359</b>	<b>203</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>10.242</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>944.386</b>	<b>988.234</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.976.071</b>	<b>5.063.739</b>

## ALM Bolig ApS

## Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat	5	1.741.200	1.622.420
<b>Egenkapital</b>		<b>1.866.200</b>	<b>1.747.420</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.486.969	2.700.393
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>2.486.969</b>	<b>2.700.393</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		213.250	212.300
Gæld til banker		67.824	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.900	16.900
Selskabsskat		40.474	113.792
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		143.587	132.817
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		139.867	140.117
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>622.902</b>	<b>615.926</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.109.871</b>	<b>3.316.319</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.976.071</b>	<b>5.063.739</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2018/19	2017/18
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>37.910</u>	<u>41.768</u>
	<b><u>37.910</u></b>	<b><u>41.768</u></b>
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>43.582</u>	<u>51.850</u>
	<b><u>43.582</u></b>	<b><u>51.850</u></b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
<b>5. Overført resultat</b>		
Saldo primo	1.622.420	1.373.433
Årets tilgang	<u>118.780</u>	<u>248.987</u>
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>1.741.200</u></b>	<b><u>1.622.420</u></b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	<u>2.486.969</u>	<u>213.250</u>
	<b><u>2.486.969</u></b>	<b><u>213.250</u></b>
		<b>Forfald</b>
		<b>efter 5 år</b>
		<u>1.633.500</u>
		<b><u>1.633.500</u></b>

**7. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

2018/19

2017/18

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 2.700 pr. 30/6 2019 er der afgivet pant i følgende ejendomme: Matr. nr. 20C Vorup By, ejerlejlighed nr. 2, ejerlejlighed nr. 37 og ejerlejlighed nr. 53 samt matr. nr. 418A Randers Bygrunde. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør t.kr. 3.322 pr. 30/6 2019.

Til sikkerhed for ALM Bolig ApS's og PNK af 19. juni 1985 ApS's mellemværende med Vestjysk Bank er der givet banken pant i følgende:

Ejerpantebrev kr. 500.000 med pant i matr. nr. 1780 T Århus bygrunde, ejerlejlighed nr. 92. Den regnskabsmæssige værdi af ejerlejligheden udgør t.kr. 124 pr. 30/6 2019.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst pant kr. 15.000 i hver af følgende ejerlejligheder: Matr. nr. 20C Vorup By, ejerlejlighed nr. 2, ejerlejlighed nr. 37 samt ejerlejlighed nr. 53.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der tinglyst pant kr. 15.000 i hver af følgende ejerlejligheder: Matr.nr. 118B Randers Markjorder, ejerlejlighed nr. 14, matr.nr. 118B Randers Markjorder, ejerlejlighed nr. 15 samt matr. nr. 118A, ejerlejlighed nr. 17.