

# ALM Bolig ApS

Skovparken 7  
2990 Nivå

CVR-nr. 14374477

## Årsrapport

01-07-2016 - 30-06-2017

27. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 09-11-2017

---

Per G. Koch  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewklæring	4
Udtalelse om ledelsesberetningen	5
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

**ALM Bolig ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 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. 30-06-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017.

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 09-11-2017

**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 01-07-2016 - 30-06-2017, 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. 30-06-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**ALM Bolig ApS**

## **Den uafhængige revisors reviewerklæring**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores review af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 09-11-2017

**Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S**

**registrerede revisorer**

CVR-nr. 18743396

Anne-Marie Cilleborg

**registreret revisor FSR - danske revisorer**

**ALM Bolig ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	ALM Bolig ApS Skovparken 7 2990 Nivå
CVR-nr.	14374477
Stiftelsesdato	10-07-1990
Hjemsted	Fredensborg
Regnskabsår	01-07-2016 - 30-06-2017
<b>Direktion</b>	Per G. Koch, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S registrerede revisorer Sct. Mortensgade 4 8900 Randers C CVR-nr.: 18743396

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 udviser et resultat på kr. 177.971, og selskabets balance pr. 30-06-2017 udviser en balancesum på kr. 5.108.901, og en egenkapital på kr. 1.498.435.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for ALM Bolig ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger

#### Nettoomsætning

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

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

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

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

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.



## Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsejendomme	50 år	43%
Udlejningsejerlejligheder	50 år	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, modtaget udbytte fra andre kapitalandele 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 til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi).

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres 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

## Anvendt regnskabspraksis

gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### 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 betalte acontoskatter.

### Anden gæld

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	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>304.557</b>	<b>178.456</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-43.776	-43.776
<b>Driftsresultat</b>		<b>260.781</b>	<b>134.680</b>
Andre finansielle indtægter	1	41.814	37.439
Finansielle omkostninger	2	-62.672	-86.700
<b>Resultat før skat</b>		<b>239.923</b>	<b>85.419</b>
Skat af årets resultat		-61.952	-1.584
<b>Årets resultat</b>		<b>177.971</b>	<b>83.835</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		177.971	83.835
<b>Resultatdisponering</b>		<b>177.971</b>	<b>83.835</b>

## ALM Bolig ApS

## Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.110.472	4.154.248
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.110.472</b>	<b>4.154.248</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.110.472</b>	<b>4.154.248</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.400	6.753
Tilgodehavende selskabsskat		0	24.416
Andre tilgodehavender		987.600	938.177
Periodeafgrænsningsposter		2.647	2.647
<b>Tilgodehavender</b>		<b>997.647</b>	<b>971.993</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		782	676
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>782</b>	<b>676</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>998.429</b>	<b>972.669</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.108.901</b>	<b>5.126.917</b>

ALM Bolig ApS

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	1.373.435	1.195.464
<b>Egenkapital</b>		<b>1.498.435</b>	<b>1.320.464</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.912.642	3.130.422
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.912.642</b>	<b>3.130.422</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		212.500	205.800
Gæld til banker		161.055	179.791
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.900	14.900
Selskabsskat		38.536	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		129.717	135.524
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		140.116	140.016
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>697.824</b>	<b>676.031</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.610.466</b>	<b>3.806.453</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.108.901</b>	<b>5.126.917</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2016/17	2015/16	
<b>1. Finansielle indtægter</b>			
Andre finansielle indtægter	41.814	37.439	
	<b>41.814</b>	<b>37.439</b>	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	62.672	86.700	
	<b>62.672</b>	<b>86.700</b>	
<b>3. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	125.000	125.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>4. Overført resultat</b>			
Saldo primo	1.195.464	1.111.629	
Årets tilgang	177.971	83.835	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>1.373.435</b>	<b>1.195.464</b>	
<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	2.912.642	212.500	2.088.000
	<b>2.912.642</b>	<b>212.500</b>	<b>2.088.000</b>
<b>6. Eventualforpligtelser</b>			
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.			

## Noter

2016/17

2015/16

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 3.125.232 pr. 30/6 2017 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 kr. 3.402.534 pr. 30/6 2017.

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 kr. 125.108 pr. 30/6 2017.

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.