

ALM Bolig ApS

Skovparken 7
2990 Nivå

CVR-nr. 14374477

Årsrapport 2015/16

26. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14-11-2016

Per G. Koch
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

ALM Bolig ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 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. 30-06-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nivå, den 14-11-2016

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 01-07-2015 - 30-06-2016, 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. 30-06-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2015 - 30-06-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 14-11-2016

Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S

registrerede revisorer

CVR-nr. 18743396

Anne-Marie Cilleborg

registreret revisor FSR - danske revisorer

ALM Bolig ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	ALM Bolig ApS Skovparken 7 2990 Nivå
CVR-nr.	14374477
Stiftelsesdato	10-07-1990
Hjemsted	Fredensborg
Regnskabsår	01-07-2015 - 30-06-2016
Direktion	Per G. Koch, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Peder Albertsen A/S registrerede revisorer Sct. Mortensgade 4 8900 Randers C CVR-nr.: 18743396

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for ALM Bolig ApS for 2015/16 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

	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 nominel 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 acontoskatte.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		178.456	-89.748
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-43.776	-43.776
Resultat af primær drift		134.680	-133.524
Finansielle indtægter		37.439	43.982
Finansielle omkostninger		-86.700	-78.789
Resultat før skat		85.419	-168.331
Skat af årets resultat	1	-1.584	0
Årets resultat		83.835	-168.331
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		83.835	-168.331
		83.835	-168.331

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Aktiver i virksomheden			
Grunde og bygninger		4.154.248	4.198.024
Materielle anlægsaktiver		4.154.248	4.198.024
Anlægsaktiver		4.154.248	4.198.024
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.753	0
Tilgodehavende selskabsskat		24.416	0
Andre tilgodehavender		938.177	1.045.938
Periodeafgrænsningsposter		2.647	2.790
Tilgodehavender		971.993	1.048.728
Andre værdipapirer og kapitalandele		676	837
Værdipapirer og kapitalandele		676	837
Omsætningsaktiver		972.669	1.049.565
Aktiver		5.126.917	5.247.589

Balance 30. juni 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Overført resultat	3	1.195.464	1.111.628
Egenkapital		1.320.464	1.236.628
Gæld til realkreditinstitutter	4	3.130.422	3.337.242
Langfristede gældsforpligtelser		3.130.422	3.337.242
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		205.800	203.300
Gæld til banker		179.791	221.886
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.900	14.900
Selskabsskat		0	82.913
Anden gæld		135.524	110.707
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		140.016	40.013
Kortfristede gældsforpligtelser		676.031	673.719
Gældsforpligtelser		3.806.453	4.010.961
Passiver		5.126.917	5.247.589
Virksomhedens formål	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2015/16	2014/15
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	1.584	0
	<u>1.584</u>	<u>0</u>

2. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

3. Overført resultat

Saldo primo	1.111.629	1.279.959
Årets afgang	83.835	-168.331
Saldo ultimo	<u>1.195.464</u>	<u>1.111.628</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.130.422	205.800	2.306.000
	<u>3.130.422</u>	<u>205.800</u>	<u>2.306.000</u>

5. Virksomhedens formål

Virksomhedens væsentligste aktivitet består af udlejning af fast ejendom. Herudover handles der lejlighedsvis med fast ejendom.

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 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. 3.442.622 pr. 30/6 2016.

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. 125.760 pr. 30/6 2016.

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.