

# Grete Alexandersen ApS

Jakob Skomager Vej 12 st. th., 9000 Aalborg  
CVR-nr. 27 23 56 38

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.04.21

Grete Marianne Alexandersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Grete Alexandersen ApS  
Jakob Skomager Vej 12 st. th.  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 27 23 56 38  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Grete Marianne Alexandersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Grete Alexandersen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. april 2021

**Direktionen**

Grete Marianne Alexandersen

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Grete Alexandersen ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Grete Alexandersen ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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 for 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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Ved den udførte gennemgang 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. 31.12.20 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 29. april 2021

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bisgaard

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne15018

Note		2020 DKK	2019 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>852.523</b>	<b>950.614</b>
2	Personaleomkostninger	-400.801	-377.543
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>451.722</b>	<b>573.071</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-156.867	-156.867
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>294.855</b>	<b>416.204</b>
	Finansielle indtægter	6	0
	Finansielle omkostninger	-114.393	-104.510
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-114.387</b>	<b>-104.510</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>180.468</b>	<b>311.694</b>
3	Skat af årets resultat	-12.295	-78.137
	<b>Årets resultat</b>	<b>168.173</b>	<b>233.557</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	52.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
Overført resultat	55.173	70.957
<b>I alt</b>	<b>168.173</b>	<b>233.557</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.20	31.12.19
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	21.087.802	21.172.669
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	84.000	156.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.171.802</b>	<b>21.328.669</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.171.802</b>	<b>21.328.669</b>
	Andre tilgodehavender	162.750	0
	Periodeafgrænsningsposter	7.473	7.417
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>170.223</b>	<b>7.417</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>668.283</b>	<b>459.958</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>838.506</b>	<b>467.375</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>22.010.308</b>	<b>21.796.044</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.20	31.12.19
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Øvrige reserver	-179.049	-229.953
	Overført resultat	7.823.407	7.768.234
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	113.000	110.600
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.882.358</b>	<b>7.773.881</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.382.780	2.356.127
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.382.780</b>	<b>2.356.127</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	10.641.178	10.642.133
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.641.178</b>	<b>10.642.133</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18.112	36.095
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.805	20.000
	Deposita	82.015	77.425
	Anden gæld	959.060	890.383
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.103.992</b>	<b>1.023.903</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.745.170</b>	<b>11.666.036</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>22.010.308</b>	<b>21.796.044</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Afledte finansielle instrumenter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Øvrige reserver	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19					
Saldo pr. 01.01.19	125.000	-215.206	7.697.277	108.000	7.715.071
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	-52.000	0	-52.000
Betalt udbytte	0	0	0	-108.000	-108.000
Øvrige egenkapital- bevægelser	0	-14.747	0	0	-14.747
Forslag til resultat- disponering	0	0	122.957	110.600	233.557
Saldo pr. 31.12.19	125.000	-229.953	7.768.234	110.600	7.773.881
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20					
Saldo pr. 01.01.20	125.000	-229.953	7.768.234	110.600	7.773.881
Betalt udbytte	0	0	0	-110.600	-110.600
Øvrige egenkapital- bevægelser	0	50.904	0	0	50.904
Forslag til resultat- disponering	0	0	55.173	113.000	168.173
Saldo pr. 31.12.20	125.000	-179.049	7.823.407	113.000	7.882.358

## 1. Væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere bestået i investering og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtede forretningsområder.

---

	2020	2019
	DKK	DKK

---

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger	388.864	372.229
Andre omkostninger til social sikring	4.462	5.314
Andre personaleomkostninger	7.475	0

---

I alt	400.801	377.543
-------	---------	---------

---

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

---

## 3. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	12.295	78.137
----------------------------------	--------	--------

---

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.20	21.766.738	480.000
Kostpris pr. 31.12.20	21.766.738	480.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-594.069	-324.000
Afskrivninger i året	-84.867	-72.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-678.936	-396.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	21.087.802	84.000

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.20	Gæld i alt 31.12.19
Gæld til realkreditinstitutter	18.112	10.580.948	10.659.290	10.678.228
I alt	18.112	10.580.948	10.659.290	10.678.228

**6. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Afledte finansielle instrumenter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.20	598.138	598.138
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	-50.904	-50.904

## 7. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på DKK 8 mio. og en løbetid på 10 år til udløb den 31.12.30. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 598. Der er i regnskabsåret indregnet et realiseret tab før skat på t.DKK 79 i resultatopgørelsen samt et urealiseret gevinst før skat på t.DKK 66, som er indregnet direkte på egenkapitalen. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 10.674, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 21.088.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.300, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, omkostninger til drift af bil samt omkostninger til administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	80
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.