

Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer
Cand.merc.aud.
Statsautoriseret
Registreret

Alva Holding ApS

Guldalderen 15
2640 Hedehusene

CVR nr.: 27 48 92 65

Årsrapport for 2017

15. regnskabsår

Generalforsamling

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1/6 2018.

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Alva Holding ApS
Guldalderen 15
2640 Hedehusene

CVR nr.: 27 48 92 65
Stiftet: 17. december 2003
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Direktion

Lars Hans Jensen

Revisor

Revisionsfirmaet Westergaard
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Søndergade 7
4130 Viby Sj.
www.reviwest.dk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 for Alva Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte praksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter ledelsens opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

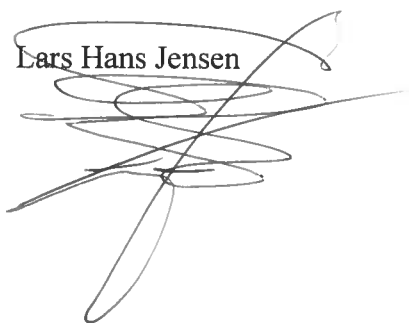
Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedehusene, den 31. maj 2018

I direktionen:

Lars Hans Jensen

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned below the printed name 'Lars Hans Jensen'.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Alva Holding ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Alva Holding ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtigelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådanne findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herunder:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, 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.

Viby, den 31. maj 2018

Revisionsfirmaet Westergaard
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nummer 35 98 93 15



Sven Westergaard
Cand. merc. aud.
Reg. revisor
mne539

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme samt investering i ejendomme og fungere som holdingselskab.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Selskabets resultat udviser et overskud, som selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og når 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 gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Koncernforhold

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab for moder- og datterselskabet, idet selskabets ledelse anser betingelserne herfor for opfyldt.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter. Indregning sker såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt kursregulering af værdipapirer.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært til scrapværdien over aktivernes forventede brugstid, ansat således:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	30 år	0%

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme til videresalg og måles til anskaffelsessum.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked er indregnet under omsætningsaktiver og måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Unoterede værdipapirer måles til kostpris (anskaffelsessum).

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
	339.675	1.392
1 Afskrivninger	-173.850	-174
	165.825	1.218
4 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	667.308	4.068
Finansielle indtægter	246.935	185
Finansielle omkostninger	-148.404	-132
	765.839	4.121
	931.664	5.339
2 Skat af årets resultat	-65.494	-52
	866.170	5.287
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte	0	110
Overført til nettoopskrivning efter indre værdis metode	-3.316.692	3.072
Overført resultat	4.182.862	2.105
	866.170	5.287

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
3 Grunde og bygninger	<u>6.509.417</u>	<u>6.683</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.509.417</u>	<u>6.683</u>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>9.379.462</u>	<u>12.647</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>9.379.462</u>	<u>12.647</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.888.879</u>	<u>19.330</u>
Fremstillede varer og handelsvarer	<u>3.661.462</u>	<u>1.250</u>
Varebeholdninger i alt	<u>3.661.462</u>	<u>1.250</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.003.335	4.115
Udskudte skatteaktiver	70.942	48
Andre tilgodehavender	313.675	313
Tilgodehavende selskabsskat	<u>178.863</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.566.815</u>	<u>4.476</u>
Andre værdipapirer	<u>588.152</u>	<u>529</u>
Likvide beholdninger	<u>2.178.407</u>	<u>949</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>8.994.836</u>	<u>7.204</u>
Aktiver i alt	<u>24.883.715</u>	<u>26.534</u>

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Selskabskapital	125.000	125
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode	8.231.697	11.549
Overført resultat	10.830.531	6.648
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	110
5 Egenkapital i alt	<u>19.187.228</u>	<u>18.432</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.755.110	5.019
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.755.110</u>	<u>5.019</u>
6 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	266.082	154
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.001	1.646
Selskabsskat	0	875
Anden gæld	655.294	408
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>941.377</u>	<u>3.083</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>5.696.487</u>	<u>8.102</u>
Passiver i alt	<u>24.883.715</u>	<u>26.534</u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
1 <u>Afskrivninger</u>		
Grunde og bygninger	173.850	174
	<u>173.850</u>	<u>174</u>
2 <u>Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	88.132	100
Årets regulering af udskudt skat	-22.638	-48
	<u>65.494</u>	<u>52</u>
3 <u>Grunde og bygninger</u>		
Kostpris pr. 1. januar	6.973.784	6.974
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris pr. 31. december	<u>6.973.784</u>	<u>6.974</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	290.517	117
Årets afskrivninger	173.850	174
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>464.367</u>	<u>291</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>6.509.417</u>	<u>6.683</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
4 <u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>		
Kostpris pr. 1. januar	1.097.766	1.098
Tilgang i årets løb	50.000	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris pr. 31. december	<u>1.147.766</u>	<u>1.098</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar	11.548.388	8.477
Årets resultat	667.308	4.068
Udbytte	-3.984.000	-996
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>8.231.696</u>	<u>11.549</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>9.379.462</u>	<u>12.647</u>

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed specificeres således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u>
3T Byggeentreprise A/S	Roskilde	500.000	99,6%
ZX Projekt ApS	Roskilde	50.000	100%

Noter

<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
5 <u>Egenkapital</u>		
Selskabskapital		
Selskabskapital pr. 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125</u>
	<u>125.000</u>	<u>125</u>
 Reserve for opskrivning efter indre værdis metode		
Nettoopskrivninger pr. 1. januar	11.548.389	8.477
Årets nettoopskrivning	<u>-3.316.692</u>	<u>3.072</u>
	<u>8.231.697</u>	<u>11.549</u>
 Overført resultat		
Overført resultat pr. 1. januar	6.647.669	4.543
Overført af årets resultat	<u>4.182.862</u>	<u>2.105</u>
	<u>10.830.531</u>	<u>6.648</u>
 Forslag til udbytte for regnskabsåret		
Henlagt til udbytte pr. 1. januar	110.000	400
Udbetalt udbytte	-110.000	-400
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>110</u>
	<u>0</u>	<u>110</u>
 6 <u>Gældsforpligtelser</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.021.192</u>	<u>5.173</u>
	<u>5.021.192</u>	<u>5.173</u>
 Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>266.082</u>	<u>154</u>
	<u>266.082</u>	<u>154</u>
 Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.721.314</u>	<u>4.007</u>
	<u>3.721.314</u>	<u>4.007</u>

Noter

Note

7 **Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for betaling af skat af sambeskatningsindkomsten. Koncernens samlede forpligtigelse fremgår af denne årsrapport.

8 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i alt t.kr. 5.050 er der tinglyst pant i ejendommen Guldalderen 15 nom. kr. 3.377.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. balancedagen t.kr. 6.509.