

## **ALTO Ejendomsinvest ApS**

**Vejlegårdsvej 45-47**

**2665 Vallensbæk Str.**

**CVR-nummer 29514720**

### **Årsrapport**

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. december 2016

---

Torben Glad Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

ALTO Ejendomsinvest ApS  
Vejlegårdsvej 45-47  
2665 Vallensbæk Str.

Hjemstedskommune: Vallensbæk  
CVR-nummer: 29514720  
Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

### Direktion

Alex Johansen  
Torben Glad Nielsen

### Pengeinstitut

Danske Bank

### Revisor

Dansk Revision København A/S  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Skindergade 38  
1159 København K

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for ALTO Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vallensbæk, 12. december 2016

### Direktionen:

Alex Johansen Torben Glad Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i ALTO Ejendomsinvest ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ALTO Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorer etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis. Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, 12. december 2016

### Dansk Revision København A/S

Godkendt Revisionsaktieselskab, CVR-nr. 32671608

Kent Nymark Christensen

Registreret revisor, cand.merc.aud

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab



## Anvendt regnskabspraksis

---

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på grunde.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger 40 år (restværdi 0%)

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3 - 5 år (restværdi 0%)

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis

## Anvendt regnskabspraksis

---

gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Note	Resultatopgørelse	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
<b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.091.133</b>	<b>998</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-130.081	-130
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>961.052</b>	<b>868</b>
	Finansielle indtægter	323.067	261
	Finansielle omkostninger	-228.028	-348
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.056.090</b>	<b>782</b>
	Skat af årets resultat	-233.036	-188
	<b>Årets resultat</b>	<b>823.054</b>	<b>593</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	823.054	593
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>823.054</b>	<b>593</b>

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. juni</b>			
	Grunde og bygninger	8.089.514	8.220
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.089.514</b>	<b>8.220</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.089.514</b>	<b>8.220</b>
	Andre tilgodehavender	0	191
	Periodeafgrænsningsposter	24.272	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>24.272</b>	<b>191</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.028.265	377
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>1.028.265</b>	<b>377</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>395.259</b>	<b>147</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.447.796</b>	<b>715</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.537.310</b>	<b>8.935</b>

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. juni</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	2.623.729	1.801
1	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.748.729</b>	<b>1.926</b>
	Hensættelser til udskudt skat	96.678	85
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>96.678</b>	<b>85</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.089.352	5.485
	Deposita fra lejere	22.500	23
	Selskabsskat	221.320	175
	Anden gæld	162.896	371
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.496.068</b>	<b>6.053</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	367.265	339
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15
	Selskabsskat	134.263	58
	Anden gæld	679.308	458
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.195.836</b>	<b>871</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.788.581</b>	<b>7.009</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.537.310</b>	<b>8.935</b>
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

		2015/16	2014/15	
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	1.801	1.926
	Årets resultat	0	823	823
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>2.624</b>	<b>2.749</b>
<b>2</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.800.000		4.200
<b>3</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>			
	Selskabet har ingen eventualforpligtelser.			
<b>4</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
	Der er som sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter med tinglysthovedstol ca. DKK 8 mio. og restgæld pr. 30. juni 2016 ca. DKK 5,4 mio. og pantebrevsgæld med tinglysthovedstol DKK 2 mio., og restgæld pr. 30. juni 2016 ca. DKK 0,5 mio. givet pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi andrager ca. DKK 8 mio. pr. 30. juni 2016.			

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Alex Johansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-332889731502

IP: 87.48.142.166

2016-12-15 11:34:37Z

NEM ID 

## Torben Glad Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-555848066980

IP: 87.48.142.166

2016-12-15 14:45:54Z

NEM ID 

## Kent Nymark Christensen

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-381235173830

IP: 62.44.135.68

2016-12-15 14:55:23Z

NEM ID 

## Torben Glad Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-555848066980

IP: 87.48.142.166

2016-12-19 14:24:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1000P-04VAX-KVP0T-3ICEA-DJO55-NUPZM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>