



Danfoss Svendborg
Statsautoriseret revisionsfirma
Røgevej 2
DK-6700 Svendborg
svendborg@danfossrevision.dk
www.danfossrevision.dk
Telefon: +45 62 20 11 10
Telefax: +45 62 20 16 10
CVR: 46 33 05 24 88
Bane: 1234 10714100

A.L.C. Boligudlejning ApS

Sønderborgvej 2 - 4

6340 Kruså

CVR-nummer 31 49 88 64

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2017


ALC Boligudlejning aps
Tlf. 21276577 cvr. 31498864
Agner Louis Christensen Sønderborgvej 2 6340 Kruså.
Dirigent alc-boligudlejning@outlook.dk

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

A.L.C. Boligudlejning ApS
Sønderborgvej 2 - 4
6340 Kruså

Hjemstedskommune: Aabenraa
CVR-nummer: 31 49 88 64
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Direktion

Agner Louis Christensen

Pengeinstitut

Frøs Herreds Sparekasse

Revisor

Dansk Revision Svendborg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Norgesvej 2
5700 Svendborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag **behandlet** og **godkendt** årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. **december 2016** for A.L.C. Boligudlejning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen **anser** betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et **retvisende** billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til **generalforsamlingens godkendelse**

Kruså, 31. maj 2017

Direktionen
ALC Boligudlejning aps
Tlf 21276577 cvr 31452164
Sønderborgvej 2 43340 Kruså.
Agder@alc-boligudlejning@outlook.dk

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i A.L.C. Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for A.L.C. Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, 31. maj 2017

Dansk Revision Svendborg

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 33057989



Jørn Skaarup Christiansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning til beboelse og erhverv, samt hermed beslægtet virksomhed.

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 ikke for tilfredsstillende.

Ledelsen har udarbejdet et driftsbudget, som viser et overskud i 2017.

Det er ledelsens vurdering, at forventninger om forbedret indtjening de kommende år giver grundlag for fortsat drift som going concern i 2017. Der henvises til noterne.

Note	Resultatopgørelse	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.730.570	1.481
1	Personaleomkostninger	-182.682	-527
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.087.303	32
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-28.094	-3
	Nedskrivning af omsætningsaktiver	-7.625	0
	Andre driftsomkostninger	-1.680.399	-1.776
	Resultat før finansielle poster	-1.255.534	-793
	Finansielle indtægter	1.148	0
	Finansielle omkostninger	-275.455	-345
	Resultat før skat	-1.529.840	-1.138
	Skat af årets resultat	181.638	257
	Årets resultat	-1.348.202	-880
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-1.348.202	-880
	Resultatdisponering i alt	-1.348.202	-880

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Investeringsejendomme	8.140.000	8.140
	Indretning af lejede lokaler	80.892	0
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	302.970	243
	Materielle anlægsaktiver	8.523.861	8.383
	Deposita	10.000	0
	Finansielle anlægsaktiver	10.000	0
	Anlægsaktiver i alt	8.533.861	8.383
	Varebeholdning	353.416	659
	Varebeholdninger	353.416	659
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.143	173
	Andre tilgodehavender	0	4
	Tilgodehavender	3.143	179
	Likvide beholdninger	54.880	19
	Omsætningsaktiver i alt	411.439	856
	Aktiver i alt	8.945.300	9.239

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-78.475	1.270
4	Egenkapital i alt	46.525	1.395
	Hensættelser til udskudt skat	0	182
	Hensatte forpligtelser	0	182
	Ansvarlige lånekapital	1.745.148	1.745
	Gæld til realkreditinstitutter	4.737.012	5.000
5	Langfristede gældsforpligtelser	6.482.160	6.745
	Gæld til realkreditinstitutter	291.669	296
	Kreditinstitutter	36.466	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	488.545	281
	Anden gæld	1.601.936	340
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.416.616	917
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	8.898.775	7.844
	Passiver i alt	8.945.300	9.239
6	Usikkerhed om going concern		
7	Eventualforpligtelser		
8	Kontraktlige forpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	63.186	444
Pensioner	20.889	36
Andre omkostninger til social sikring	14.003	42
Øvrige personaleomkostninger	84.605	4
Personaleomkostninger i alt	182.682	527
Gennemsnitlige antal beskæftigede	2	4
2		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.087.303	0
Dagsværdiregulering af gæld	0	32
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	-1.087.303	32
3		
Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	6.077.403	6.077
Tilgang i årets løb	1.087.303	0
Kostpris 31. december	7.164.706	6.077
Dagsværdiregulering 1. januar	2.062.597	2.063
Årets dagsværdiregulering	-1.087.303	0
Dagsværdireguleringer 31. december	975.294	2.063
Investeringsejendomme i alt	8.140.000	8.140

Investeringsejendomme består af udlejningsejendomme beliggende i Padborg og Kruså. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2016	2015
Afkastkrav i %	8,3	8,4

		2016	2015
Noter		DKK	1.000 DKK
4	Egenkapital	Virksomhedskapital	Overført resultat
		I alt	
		1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	1.270
	Årets resultat	0	-1.348
	Egenkapital ultimo	125	-78
			47

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.425.063	5.386
--	-----------	-------

6 Usikkerhed om going concern

På grund af den økonomiske situation som er konstateret i regnskabsåret, foreligger der en væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

Selskabet har på nuværende tidspunkt en trækingsret på selskabets driftskredit.

Selskabet har tilpasset aktiviteterne fremadrettet og forventer derfor en forbedret indtjening i de kommende regnskabsår.

Det er ledelsens vurdering, at forventninger om forbedret indtjening de kommende år giver grundlag for fortsat drift som going concern i 2017.

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

8 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 10 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på TDKK 1, i alt TDKK 10.

Restløbetid i 49 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på TDKK 12, i alt TDKK 673.

	2016	2015
Noter	DKK	1.000 DKK

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.022, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 8.140.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 6.570, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 8.140. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 260 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. I henhold til overgangsbekendtgørelsens § 1 kan dagsværdi i henhold til seneste årsrapport før overgang til de nye regler anvendes som ny kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene for 2015.

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

Huslejeindtægter

Omfatter årets lejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Leasingkontrakter

Leasingydelse på kontrakter indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasingaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, 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.

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. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 30 år	0-1%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med

Anvendt regnskabspraksis

fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Omfatter kassebeholdning og indestående i pengeinstitut.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt 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.