



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Norgesvej 2
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

A.L.C. BOLIGUDLEJNING APS
SØNDERBORGVEJ 2 - 4, 6340 KRUSÅ
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. maj 2018

Agner Louis Christensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	A.L.C. Boligudlejning ApS Sønderborgvej 2 - 4 6340 Kruså
	CVR-nr.: 31 49 88 64 Stiftet: 20. juni 2008 Hjemsted: Aabenraa Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Agner Louis Christensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Norgesvej 2 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Frøs Sparekasse Kærvej 88 6400 Sønderborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for A.L.C. Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kruså, den 14. maj 2018

Direktion:

Agner Louis Christensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i A.L.C. Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for A.L.C. Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's 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 ledelsens 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, ledelsen 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, den 14. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Skaarup Christiansen
Registreret revisor
MNE-nr. mne260

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Det er ledelsens vurdering, at forventninger om forbedret indtjening de kommende år giver grundlag for fortsat drift som going concern i 2018. Der henvises til noterne.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		217.925	57.151
Personaleomkostninger.....	1	-33.006	-182.683
Af- og nedskrivninger.....		-122.463	-35.074
Nedskrivning af omsætningsaktiver, udover normale nedskrivninger.....		0	-7.625
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-1.087.303
DRIFTSRESULTAT		62.456	-1.255.534
Andre finansielle indtægter.....		1.106	1.148
Andre finansielle omkostninger.....		-286.012	-275.454
RESULTAT FØR SKAT		-222.450	-1.529.840
Skat af årets resultat.....	2	0	181.638
ÅRETS RESULTAT		-222.450	-1.348.202
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-222.450	-1.348.202
I ALT		-222.450	-1.348.202

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		466.892	302.970
Indretning af lejede lokaler.....		61.243	80.892
Investeringsjendomme.....		8.139.999	8.140.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	8.668.134	8.523.862
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		10.000	10.000
Finansielle anlægsaktiver.....	4	10.000	10.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.678.134	8.533.862
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		594.368	353.416
Varebeholdninger.....		594.368	353.416
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	5.143
Periodeafgrænsningsposter.....		60.480	0
Tilgodehavender.....		60.480	5.143
Likvide beholdninger.....		61.114	54.880
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		715.962	413.439
AKTIVER.....		9.394.096	8.947.301
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-300.925	-78.475
EGENKAPITAL.....	5	-175.925	46.525
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.430.933	4.737.012
Ansvarlig lånekapital.....		1.745.148	1.745.148
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	6.176.081	6.482.160
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	308.519	291.669
Gæld til pengeinstitutter.....		50.500	36.467
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		234.401	488.544
Anden gæld.....		2.800.520	1.601.936
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.393.940	2.418.616
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.570.021	8.900.776
PASSIVER.....		9.394.096	8.947.301
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)			
Løn og gager.....	-260	63.186	
Pensioner.....	-11.083	20.889	
Andre omkostninger til social sikring.....	10.097	14.004	
Andre personaleomkostninger.....	34.252	84.604	
	33.006	182.683	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	0	-181.638	
	0	-181.638	
Materielle anlægsaktiver			3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Investeringsejen- omme
Kostpris 1. januar 2017.....	317.130	98.247	7.164.705
Tilgang.....	210.800	0	0
Kostpris 31. december 2017.....	527.930	98.247	7.164.705
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....	14.160	17.355	0
Årets afskrivninger	46.878	19.649	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....	61.038	37.004	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.	0	0	975.294
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....	0	0	975.294
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017..	466.892	61.243	8.139.999
Dagsværdi for investeringsejendomme			
Ejendommene består hovedsagligt af udlejning til beboelse samt erhverv beliggende i Padborg og Kruså.			
Ejendommenes dagsværdi vurderes ed hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast.			
Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 7%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Det gennemsnitlige afkastkrav på 7% svarer ligeledes til det generelle gennemsnitlige afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Padborg og Kruså.			

NOTER

				Note
Finansielle anlægsaktiver				4
			Lejededesitum og andre tilgodehavender	
Kostpris 1. januar 2017.....			10.000	
Kostpris 31. december 2017.....			10.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....			10.000	
 Egenkapital				 5
		Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....		125.000	-78.475	46.525
Forslag til årets resultatdisponering.....			-222.450	-222.450
Egenkapital 31. december 2017.....		125.000	-300.925	-175.925
 Langfristede gældsforpligtelser				 6
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.028.681	4.739.452	308.519	3.023.860
Ansvarlig lånekapital.....	1.745.148	1.745.148	0	1.745.148
	6.773.829	6.484.600	308.519	4.769.008
 Eventualposter mv.				 7
Eventualforpligtelser				
Opreationel leasing				
Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 182 tkr.				
Leasingkontrakterne har en restløbetid på h.h.v. 37 mdr. og 54 mdr. med en samlet restleasingydelse på 605 tkr.				
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				 8
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.739 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 8.140 tkr.				
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.570 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve på i alt 260 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.				

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****9**

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 2018.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A.L.C. Boligudlejning ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoresultat ejendomsdrift

Omfatter årets lejeindtægter og omkostninger på udlejningsejendomme.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

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

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler oplyses under eventualposter mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-30 år	0-17%
Indretning af lejede lokaler.....	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontantbeholdning og bankindestående.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.