



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 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. februar 2019

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.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 11. februar 2019

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 2018 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 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 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 11. februar 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jørn Skaarup Christiansen
Registreret revisor
MNE-nr. mne260

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

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

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	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		626.217	217.925
Personaleomkostninger.....	1	-9.263	-33.006
Af- og nedskrivninger.....		-128.775	-122.463
DRIFTSRESULTAT		488.179	62.456
Andre finansielle indtægter.....		1.106	1.106
Andre finansielle omkostninger.....		-261.875	-286.012
RESULTAT FØR SKAT		227.410	-222.450
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		227.410	-222.450
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		227.410	-222.450
I ALT		227.410	-222.450

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		419.617	466.892
Indretning af lejede lokaler.....		41.594	61.243
Investeringsjendomme.....		8.139.999	8.139.999
Materielle anlægsaktiver.....	2	8.601.210	8.668.134
Lejededpositum og andre tilgodehavender.....		0	10.000
Finansielle anlægsaktiver.....	3	0	10.000
ANLÆGSAKTIVER.....		8.601.210	8.678.134
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		713.523	594.368
Varebeholdninger.....		713.523	594.368
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		286.086	0
Periodeafgrænsningsposter.....		47.040	60.480
Tilgodehavender.....		333.126	60.480
Likvide beholdninger.....		18.005	61.114
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.064.654	715.962
AKTIVER.....		9.665.864	9.394.096
PASSIVER			
Selskabskapital.....		126.000	125.000
Overført overskud.....		425.485	-300.925
EGENKAPITAL.....	4	551.485	-175.925
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.106.712	4.430.933
Ansvarlig lånekapital.....		1.245.148	1.745.148
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	5.351.860	6.176.081
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	327.892	308.519
Gæld til pengeinstitutter.....		20.729	50.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		300.589	234.401
Anden gæld.....		3.113.309	2.800.520
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.762.519	3.393.940
GÆLDSFORPLIGTELSESR.....		9.114.379	9.570.021
PASSIVER.....		9.665.864	9.394.096
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2017: 1)			
Løn og gager.....	0	-260	
Pensioner.....	0	-11.083	
Andre omkostninger til social sikring.....	0	10.097	
Andre personaleomkostninger.....	9.263	34.252	
	9.263	33.006	

Materielle anlægsaktiver

2

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Investeringsejen- omme
Kostpris 1. januar 2018.....	527.930	98.247	7.164.705
Tilgang.....	19.936	0	0
Kostpris 31. december 2018.....	547.866	98.247	7.164.705
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	61.038	37.004	0
Årets afskrivninger	67.211	19.649	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....	128.249	56.653	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.	0	0	975.294
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....	0	0	975.294
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018..	419.617	41.594	8.139.999

Dagsværdi for investeringsejendomme

Ejendommene består hovedsagligt af udlejning til beboelse samt erhverv beliggende i Padborg og Kruså.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 6%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Det gennemsnitlige afkastkrav på 6% svarer ligeledes til det generelle gennemsnitlige afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Padborg og Kruså.

Finansielle anlægsaktiver

3

	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2018.....	10.000
Afgang.....	-10.000
Kostpris 31. december 2018.....	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	0

NOTER

Note

Egenkapital

4

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	125.000	-300.925	-175.925
Kapitalforhøjelse.....	1.000	499.000	500.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		227.410	227.410
Egenkapital 31. december 2018.....	126.000	425.485	551.485

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018
Gæld til realkreditinstitutter...	4.434.604	327.892	2.610.322	4.739.452	308.519
Ansvarlig lånekapital.....	1.245.148	0	1.245.148	1.745.148	0
	5.679.752	327.892	3.855.470	6.484.600	308.519

Eventualposter mv.

6

Eventualforpligtelser

Operationel leasing

Selskabet har indgået operationel leasingaftale med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 182 tkr.

Leasingkontrakterne har en restløbetid på h.h.v. 25 mdr. og 42 mdr. med en samlet restleasingydelse på 423 tkr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.435 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 8.140 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 6.570 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve på ialt 260 tkr. er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A.L.C. Boligudlejning ApS for 2018 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**Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Nettorealisationseværdien 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.

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 acontoskatte.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.