



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Grønnemosevej 6
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

A.L.C. BOLIGUDLEJNING APS
SØNDERBORGVEJ 2-4, 6340 KRUSÅ
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. juni 2021

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
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

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 Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Frøs Sparekasse Kærvej 88 6400 Sønderborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 21. juni 2021

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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 forpligtede 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 21. juni 2021

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

Det er ledelsens vurdering, at udbrud af sygdommen Covid-19 som følge af spredning af Coronavirus, ikke har påvirket selskabets markeder væsentligt. Udbruddet forventes ikke at resultere i betydelige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.797.123	2.811.812
Personaleomkostninger.....	1	-665.480	-589.830
Af- og nedskrivninger.....		-109.984	-114.966
Andre driftsomkostninger.....		-1.622.665	-1.883.099
DRIFTSRESULTAT		398.994	223.917
Andre finansielle indtægter		433	9.030
Andre finansielle omkostninger.....		-202.562	-244.695
RESULTAT FØR SKAT		196.865	-11.748
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		196.865	-11.748
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		196.865	-11.748
I ALT		196.865	-11.748

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		8.139.999	8.139.999
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		292.833	348.289
Indretning af lejede lokaler.....		75.261	62.481
Materielle anlægsaktiver.....	2	8.508.093	8.550.769
ANLÆGSAKTIVER.....		8.508.093	8.550.769
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		514.940	617.150
Varebeholdninger.....		514.940	617.150
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		273.524	274.937
Tilgodehavender.....		273.524	274.937
Likvide beholdninger.....		1.574	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		790.038	892.087
AKTIVER.....		9.298.131	9.442.856
PASSIVER			
Selskabskapital.....		126.000	126.000
Overført overskud.....		610.601	413.736
EGENKAPITAL.....		736.601	539.736
Ansvarlig lånekapital.....		1.245.148	1.245.148
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.422.742	3.785.130
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	4.667.890	5.030.278
Realkreditinstitutter.....		360.760	347.499
Gæld til pengeinstitutter.....		0	182.106
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		114.890	101.448
Anden gæld.....		3.417.990	3.241.789
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.893.640	3.872.842
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.561.530	8.903.120
PASSIVER.....		9.298.131	9.442.856
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	126.000	413.736	539.736
Forslag til resultatdisponering.....		196.865	196.865
Egenkapital 31. december 2020.....	126.000	610.601	736.601

NOTER

				Note
Personaleomkostninger				1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		4	3	
Løn og gager.....		473.097	423.517	
Andre omkostninger til social sikring.....		26.530	17.338	
Andre personaleomkostninger.....		165.853	148.975	
		665.480	589.830	
 Materielle anlægsaktiver				 2
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Investeringssej- omme	
Kostpris 1. januar 2020.....	547.866	138.783	7.164.705	
Tilgang.....	0	40.536	0	
Kostpris 31. december 2020.....	547.866	179.319	7.164.705	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	199.577	76.302	0	
Årets afskrivninger	55.456	27.756	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	255.033	104.058	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.	0	0	975.294	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....	0	0	975.294	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..	292.833	75.261	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.				
 Langfristede gældsforpligtelser				 3
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	1.245.148	0	2.261.616	1.245.148
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.783.502	360.760	0	4.132.629
	5.028.650	360.760	2.261.616	5.377.777

NOTER**Note****Eventualposter mv.**

4

Operationel leasing

Selskabet har indgået operationel leasingaftale med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 152 tkr.

Leasingkontrakten har en restløbetid på 1 mdr. og en samlet restleasingydelse på 13 tkr.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.784 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A.L.C. Boligudlejning ApS for 2020 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, 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%

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 investeringsejendommenes 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.

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Nettorealisationsevnen 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.

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.