



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. maj 2020

---

Agner Louis Christensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Agner Louis Christensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Frøs Sparekasse Kærvej 88 6400 Sønderborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 25. april 2020

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 2019 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, 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 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 25. april 2020

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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>928.713</b>	<b>626.217</b>
Personaleomkostninger.....	1	-589.830	-9.263
Af- og nedskrivninger.....		-114.966	-128.775
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>223.917</b>	<b>488.179</b>
Andre finansielle indtægter.....		9.030	1.106
Andre finansielle omkostninger.....		-244.695	-261.875
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-11.748</b>	<b>227.410</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-11.748</b>	<b>227.410</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-11.748	227.410
<b>I ALT</b> .....		<b>-11.748</b>	<b>227.410</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		348.289	419.617
Indretning af lejede lokaler.....		62.481	41.594
Investeringsjendomme.....		8.139.999	8.139.999
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>8.550.769</b>	<b>8.601.210</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>8.550.769</b>	<b>8.601.210</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		617.150	713.523
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>617.150</b>	<b>713.523</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		274.935	286.086
Periodeafgrænsningsposter.....		0	47.040
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>274.935</b>	<b>333.126</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>18.005</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>892.085</b>	<b>1.064.654</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>9.442.854</b>	<b>9.665.864</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		126.000	126.000
Overført overskud.....		413.736	425.485
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>539.736</b>	<b>551.485</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.785.130	4.106.712
Ansvarlig lånekapital.....		1.245.148	1.245.148
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>5.030.278</b>	<b>5.351.860</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	347.499	327.892
Gæld til pengeinstitutter.....		182.104	20.729
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		101.448	300.589
Anden gæld.....		3.241.789	3.113.309
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.872.840</b>	<b>3.762.519</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>8.903.118</b>	<b>9.114.379</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>9.442.854</b>	<b>9.665.864</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018: 1)			
Løn og gager.....	423.517	0	
Andre omkostninger til social sikring.....	17.338	0	
Andre personaleomkostninger.....	148.975	9.263	
	<b>589.830</b>	<b>9.263</b>	

## Materielle anlægsaktiver

2

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	Investeringssej- omme
Kostpris 1. januar 2019.....	547.866	98.247	7.164.705
Tilgang.....	115.678	40.536	0
Afgang.....	-115.678	0	0
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>547.866</b>	<b>138.783</b>	<b>7.164.705</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	128.249	56.653	0
Årets afskrivninger .....	71.328	19.649	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>199.577</b>	<b>76.302</b>	<b>0</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.	0	0	975.294
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>975.294</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019..</b>	<b>348.289</b>	<b>62.481</b>	<b>8.139.999</b>

### 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.

## Egenkapital

3

## NOTER

		2019 kr.	2018 kr.	Note
	Selskabs- kapital		Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	126.000	425.484	551.484	
Forslag til resultatdisponering.....		-11.748	-11.748	
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>126.000</b>	<b>413.736</b>	<b>539.736</b>	

**Langfristede gældsforpligtelser**

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo	4
Gæld til realkreditinstitutter....	4.132.629	347.499	2.261.616	4.434.604	327.892	
Ansvarlig lånekapital.....	1.245.148	0	0	1.245.148	0	
	<b>5.377.777</b>	<b>347.499</b>	<b>2.261.616</b>	<b>5.679.752</b>	<b>327.892</b>	

**Eventualposter mv.**

5

**Eventualforpligtelser**
**Operationel leasing**

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

Leasingkontrakten har en restløbetid på 13 mdr. og en samlet restleasingydelse på 165 tkr.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.133 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 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 2019 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.

### 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

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.

### 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.

### 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.