



[www.addea.dk](http://www.addea.dk)

**addea københavn**  
amaliegade 35, 1  
1256 københavn k

**addea roskilde**  
skomagergade 13, 1  
4000 roskilde

[info@addea.dk](mailto:info@addea.dk)  
(+45) 70 20 07 68

## **Alteq Ejendomme ApS**

Kornerups Vænge 7, 1.  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 32 78 20 27

### **Årsrapport for 2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 12. oktober 2017

---

Dennis Holmeskov Hansen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledelsespåtegning                              | 1           |
| Den uafhængige revisors reviewerklæring        | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                            | 3           |
| Ledelsesberetning                              | 4           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab</b>                             |             |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 5           |
| Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017 | 8           |
| Balance pr. 30. juni 2017                      | 9           |
| Egenkapitalopgørelse                           | 11          |
| Noter til årsrapporten                         | 12          |

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Alteq Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 12. oktober 2017

### **Direktion**

Henrik Ahrens  
direktør

Dennis Holmeskov Hansen  
direktør

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### ***Til kapitalejerne i Alteq Ejendomme ApS***

Vi har udført review af årsregnskabet for Alteq Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 12. oktober 2017

Addea Audit  
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Anders Salomonsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Alteq Ejendomme ApS  
Kornerups Vænge 7, 1.  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 32 78 20 27  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 1. marts 2010  
Regnskabsår: 7. regnskabsår  
Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Henrik Ahrens, direktør  
Dennis Holmeskov Hansen, direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom samt efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på kr. 7.842, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på kr. 280.960.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Alteq Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

|                        |          |           |
|------------------------|----------|-----------|
|                        | Brugstid | Restværdi |
| Bygninger              | 50 år    | 0 %       |
| <b>Tilgodehavender</b> |          |           |

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2016/2017</u><br>kr. | <u>2015/2016</u><br>kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                           |             | <b>141.339</b>          | <b>119.838</b>          |
| Personaleomkostninger                              |             | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b> |             | <b>141.339</b>          | <b>119.838</b>          |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver  |             | <u>-70.356</u>          | <u>-68.878</u>          |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>             |             | <b>70.983</b>           | <b>50.960</b>           |
| Finansielle indtægter                              |             | 46                      | 69                      |
| Finansielle omkostninger                           | 1           | <u>-81.105</u>          | <u>-76.610</u>          |
| <b>Resultat før skat</b>                           |             | <b>-10.076</b>          | <b>-25.581</b>          |
| Skat af årets resultat                             | 2           | <u>2.234</u>            | <u>5.649</u>            |
| <b>Årets resultat</b>                              |             | <b><u>-7.842</u></b>    | <b><u>-19.932</u></b>   |
| Overført resultat                                  |             | <u>-7.842</u>           | <u>-19.932</u>          |
|  |             | <b><u>-7.842</u></b>    | <b><u>-19.932</u></b>   |

## Balance pr. 30. juni 2017

|                                 | <u>Note</u> | <u>2016/17</u><br>kr. | <u>2015/16</u><br>kr. |
|---------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |             |                       |                       |
| Grunde og bygninger             |             | 3.124.000             | 3.124.000             |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 3           | <u>3.124.000</u>      | <u>3.124.000</u>      |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |             | <u>3.124.000</u>      | <u>3.124.000</u>      |
| Andre tilgodehavender           |             | 6                     | 0                     |
| Udskudt skatteaktiv             |             | 19.011                | 19.011                |
| <b>Tilgodehavender</b>          |             | <u>19.017</u>         | <u>19.011</u>         |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |             | <u>61.219</u>         | <u>61.009</u>         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |             | <u>80.236</u>         | <u>80.020</u>         |
| <b>Aktiver i alt</b>            |             | <u>3.204.236</u>      | <u>3.204.020</u>      |

## Balance pr. 30. juni 2017

|  | <u>Note</u> | <u>2016/17</u><br>kr.   | <u>2015/16</u><br>kr.   |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                         |                         |
| Selskabskapital                                    |             | 80.000                  | 80.000                  |
| Reserve for opskrivninger                          |             | 294.660                 | 239.782                 |
| Overført resultat                                  |             | -93.700                 | -85.858                 |
| <b>Egenkapital</b>                                 | <b>4</b>    | <b><u>280.960</u></b>   | <b><u>233.924</u></b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 1.009.500               | 1.094.104               |
| Selskabsskat                                       |             | 12.748                  | 6.504                   |
| Deposita   |             | 73.894                  | 66.994                  |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | <b>5</b>    | <b><u>1.096.142</u></b> | <b><u>1.167.602</u></b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 85.000                  | 85.089                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 6.213                   | 7.298                   |
| Gæld til associerede virksomheder                  |             | 1.712.820               | 1.693.751               |
| Anden gæld   |             | 23.101                  | 16.356                  |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>1.827.134</u></b> | <b><u>1.802.494</u></b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b><u>2.923.276</u></b> | <b><u>2.970.096</u></b> |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b><u>3.204.236</u></b> | <b><u>3.204.020</u></b> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6           |                         |                         |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                  | <u>Selskapskapital</u> | <u>Reserve for opskriv-<br/>ninger</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>          |
|----------------------------------|------------------------|--|--------------------------|-----------------------|
| Egenkapital 1. juli 2016         | 80.000                 | 239.782                                | -85.858                  | 233.924               |
| Årets opskrivning                | 0                      | 54.878                                 | 0                        | 54.878                |
| Årets resultat                   | 0                      | 0                                      | -7.842                   | -7.842                |
| <b>Egenkapital 30. juni 2017</b> | <b><u>80.000</u></b>   | <b><u>294.660</u></b>                  | <b><u>-93.700</u></b>    | <b><u>280.960</u></b> |

## Noter

|   | <u>2016/2017</u>     | <u>2015/2016</u>                       |
|---|----------------------|--|
|   | kr.                  | kr.                                    |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>                                   |                      |  |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder                   | 66.344               | 63.904                                 |
| Andre finansielle omkostninger                                      | <u>14.761</u>        | <u>12.706</u>                          |
|   | <b><u>81.105</u></b> | <b><u>76.610</u></b>                   |
| <br>  |                      |  |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                                     |                      |  |
| Årets aktuelle skat   | 13.244               | 9.504                                  |
| Årets udskudte skat   | <u>-15.478</u>       | <u>-15.153</u>                         |
|   | <b><u>-2.234</u></b> | <b><u>-5.649</u></b>                   |
| <br>  |                      |  |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                                   |                      |  |
|   |                      | <u>Grunde og bygning-</u><br><u>er</u> |
| Kostpris 1. juli 2016   |                      | <u>3.210.413</u>                       |
| Kostpris 30. juni 2017  |                      | <u>3.210.413</u>                       |
| Opskrivninger 1. juli 2016  |                      | 307.413                                |
| Årets opskrivninger   |                      | <u>70.356</u>                          |
| Opskrivninger 30. juni 2017   |                      | <u>377.769</u>                         |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2016                                  |                      | 393.826                                |
| Årets afskrivninger   |                      | <u>70.356</u>                          |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2017                                 |                      | <u>464.182</u>                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017</b>                          |                      | <b><u>3.124.000</u></b>                |
| <br>  |                      |  |
| <b>4 Egenkapital</b>  |                      |  |
| Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år. |                      |  |

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. juli 2016 | Gæld<br>30. juni 2017 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.179.193            | 1.094.500             | 85.000             | 0                      |
| Selskabsskat                   | 6.504                | 12.748                | 0                  | 0                      |
| Deposita                       | 66.994               | 73.894                | 0                  | 0                      |
|                                | <b>1.252.691</b>     | <b>1.181.142</b>      | <b>85.000</b>      | <b>0</b>               |

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.094, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2017 udgør t.kr. 3.124.