

A.L.T. Estate ApS

Bøge Allé 2, 9000 Aalborg
CVR-nr. 35 03 82 99

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.05.18

Allan Nørgaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 16

Selskabet

A.L.T. Estate ApS
Bøge Allé 2
9000 Aalborg
Telefon: 40 90 62 10
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 35 03 82 99
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Allan Nørgaard

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for A.L.T. Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. maj 2018

Direktionen

Allan Nørgaard

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i A.L.T. Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for A.L.T. Estate ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 3. maj 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Kenneth Jensen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne8156

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at fungere som ejendomsselskab og forestå køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK -813.835 mod DKK 3.074.201 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.220.819.

Selskabet udviser i året et underskud, idet ejendommen er nedskrevet med t. DKK 1.800, da investeringsejendommen måles til dagsværdi. Der er anvendt en afkastbaseret model til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 24.500 pr. 31.12.17. De centrale forudsætninger er oplyst i noten for materielle anlægsaktiver. Ejendommen er efter regnskabsafslutning udbudt til salg. Salgsprisen svarer ca. til den i regnskabet opførte dagsværdi.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
	1.107.320	974.702
1 Personalemkostninger	-32.780	-35.345
	1.074.540	939.357
	1.074.540	939.357
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.800.000	3.300.000
	-725.460	4.239.357
Finansielle indtægter	0	3
Finansielle omkostninger	-317.900	-325.700
	-1.043.360	3.913.660
2 Skat af årets resultat	229.525	-839.459
	-813.835	3.074.201
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-813.835	3.074.201
I alt	-813.835	3.074.201

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	24.500.000	26.300.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	24.500.000	26.300.000
	Anlægsaktiver i alt	24.500.000	26.300.000
	Andre tilgodehavender	2.041	17.879
	Periodeafgrænsningsposter	82.951	26.661
	Tilgodehavender i alt	84.992	44.540
	Likvide beholdninger	908.966	690.844
	Omsætningsaktiver i alt	993.958	735.384
	Aktiver i alt	25.493.958	27.035.384

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		7.140.819	7.954.654
Egenkapital i alt		7.220.819	8.034.654
Hensættelser til udskudt skat		1.504.916	1.894.293
Hensatte forpligtelser i alt		1.504.916	1.894.293
4 Ansvarlig lånekapital		3.708.000	3.913.710
4 Gæld til realkreditinstitutter		12.544.715	12.694.378
Langfristede gældsforpligtelser i alt		16.252.715	16.608.088
Modtagne forudbetalinger fra kunder		88.875	98.803
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.264	45.180
Deposita		339.071	352.060
Selskabsskat		27.852	2.022
Anden gæld		446	284
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		515.508	498.349
Gældsforpligtelser i alt		16.768.223	17.106.437
Passiver i alt		25.493.958	27.035.384

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2017 DKK	2016 DKK
1. Personalemkostninger		
Lønninger	25.988	28.350
Andre personaleomkostninger	6.792	6.995
I alt	32.780	35.345
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	159.852	132.022
Årets regulering af udskudt skat	-389.377	707.437
I alt	-229.525	839.459

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	17.808.268
Kostpris pr. 31.12.17	17.808.268
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.17	8.491.732
Dagsværdireguleringer i året	-1.800.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.17	6.691.732
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	24.500.000

3. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Investeringsejendommen værdiansættes årligt til dagsværdi, der beregnes ved en kapitalisering af det fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Ved opgørelsen af det fremtidige løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder udgifter til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forretningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. Ved værdiansættelsen pr. 31.12.17 er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 4,4%.

4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Ansvarlig lånekapital	3.708.000	3.708.000	3.913.710
Gæld til realkreditinstitutter	11.794.715	12.544.715	12.694.378
I alt	15.502.715	16.252.715	16.608.088

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.17.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 14.480, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 17.808. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 13.971 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvarer og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder evt. svind.

Under omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indregnes tillige nedskrivninger på lagerbeholdninger af råvarer og hjælpematerialer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -