



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**RØNNE ALLE APS**

**HØJEN 3, 9320 HJALLERUP**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. marts 2020

---

Christian Dahl Mortensen

**CVR-NR. 36 04 25 08**

## 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.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Rønne Alle ApS Højen 3 9320 Hjallerup
	CVR-nr.: 36 04 25 08 Stiftet: 8. juli 2014 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Christian Dahl Mortensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Vodskovvej 43 9310 Vodskov
	Sparekassen Vendsyssel Albani Plads 1 9700 Brønderslev
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet Vingaardshus A/S Vingårdsgade 22 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Rønne Alle 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.

Hjallerup, den 17. marts 2020

Direktion:

---

Christian Dahl Mortensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Rønne Alle ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Rønne Alle 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.

Aalborg, den 17. marts 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Christian Brasholt Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33680

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med opførelse og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabet udviser et overskud på 677 tkr., hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2019 gennemført en fusion med søsterselskabet VHM Ejendomme ApS, hvor Rønne Alle ApS er det fortsættende selskab. Som følge heraf er der sket tilpasning af sammenligningstallene efter anvendelse af sammenlægningsmetoden.

### **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>1.561.368</b>	<b>1.519.190</b>
Af- og nedskrivninger.....		-232.158	-225.494
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.329.210</b>	<b>1.293.696</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-377.771	-518.266
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>951.439</b>	<b>775.430</b>
Skat af årets resultat.....	2	-274.264	-223.788
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>677.175</b>	<b>551.642</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		677.175	551.642
<b>I ALT</b> .....		<b>677.175</b>	<b>551.642</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger.....		26.356.054	25.704.607
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		28.356	12.728
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>26.384.410</b>	<b>25.717.335</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>26.384.410</b>	<b>25.717.335</b>
Udskudte skatteaktiver.....		4.047	5.307
Andre tilgodehavender.....		1.526	0
Periodeafgrænsningsposter.....		79.442	85.668
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>85.015</b>	<b>90.975</b>
Likvide beholdninger.....		0	189.706
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>85.015</b>	<b>280.681</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>26.469.425</b>	<b>25.998.016</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		3.000.000	3.000.000
Overført resultat.....		1.638.823	961.649
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>4.638.823</b>	<b>3.961.649</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		15.823.160	15.482.052
Banklån.....		1.094.593	1.205.097
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>16.917.753</b>	<b>16.687.149</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	571.000	468.700
Gæld til pengeinstitutter.....		2.655.764	2.087.465
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		162.500	53.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		576.990	184.477
Gæld til associerede virksomheder.....		0	510.000
Selskabsskat.....		273.004	229.095
Anden gæld.....		662.444	1.806.895
Periodeafgrænsningsposter.....		11.147	9.586
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.912.849</b>	<b>5.349.218</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>21.830.602</b>	<b>22.036.367</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>26.469.425</b>	<b>25.998.016</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	10.000	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	377.771	508.266	
	<b>377.771</b>	<b>518.266</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	273.004	229.095	2
Regulering af udskudt skat.....	1.260	-5.307	
	<b>274.264</b>	<b>223.788</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3
Kostpris 1. januar 2019.....	22.101.379	0	
Tilgang.....	874.159	25.074	
Tilgang ved fusion og køb af virksomhed.....	4.027.084	15.800	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>27.002.622</b>	<b>40.874</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	395.449	0	
Årets afskrivninger .....	222.712	9.446	
Af- og nedskrivninger ved fusion og køb af virksomhed.....	28.407	3.072	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>646.568</b>	<b>12.518</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>26.356.054</b>	<b>28.356</b>	
<b>Egenkapital</b>			
	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	2.500.000	941.962	3.441.962
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed.....	500.000	19.686	519.686
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2019.....</b>	<b>3.000.000</b>	<b>961.648</b>	<b>3.961.648</b>
Forslag til resultatdisponering.....		677.175	677.175
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>3.000.000</b>	<b>1.638.823</b>	<b>4.638.823</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2018 gæld i alt		Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	16.244.160	421.000	13.944.000
Banklån.....	1.244.593	150.000	345.000
	<b>17.488.753</b>	<b>571.000</b>	<b>14.289.000</b>
			<b>17.155.849</b>
			<b>468.700</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Chr. Mortensen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, i alt 16.244 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 26.356 tkr. pr. 31. december 2019.

Til sikkerhed for bankgæld, i alt 3.900 tkr., har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 14.270 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 26.356 tkr. pr. 31. december 2019.

**Medarbejderforhold****8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2018: 1)

Selskabet administreres af ulønnet direktion.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Rønne Alle 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.

### Virksomhedssammenslutning

Erhvervede virksomheder inden for koncernen indregnes i årsregnskabet efter sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i årsregnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

Positive og negative forskelsbeløb mellem anskaffelseskursen og bogførte værdier af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes i egenkapitalen ved anskaffelsen. Forskelsbeløbet fra erhvervede virksomheder udgør 0 tkr.

Transaktionsomkostninger, afholdt i forbindelse med erhvervelse af virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Driftsomkostninger ved udlejning

Omkostninger ved udlejning indeholder direkte omkostninger forbundet med udlejning af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikring, forbrugsafgifter og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

### 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

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. I kostprisen for materielle anlægsaktiver indgår finansielle omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 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.

### 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.