

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

 **JS REVISION**
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

Alleen 84 - 86 ApS

Rudegårds Allé 20 A, 2840 Holte

CVR-nr. 36 40 42 72

Årsrapport for 2018

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 1/5 2019.



Dirigent
Kenneth Nørager

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at erhverve, udleje og videresælge fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2018.

Den forløbne regnskabsperiode har givet et utilfredstillende resultat, og der henvises til årsrapporten.

Selskabet har tabt kapitalen, og der henvises til note 8 herom.

Ledelsens påtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Alleen 84 - 86 ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder betingelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derfor mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Holte, den 1. maj 2019

Direktion



Kenneth Nørager

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Alleen 84-86 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Alleen 84 - 86 ApS for 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsesberetning, ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rødovre, den 1. maj 2019

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Egegårdsvej 39 B, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87



Kasper Kjærsgaard

registreret revisor

mnc34537

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte produktionsomkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter salgsomkostninger, autodrift og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle poster

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

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskab.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Driftsmidler og inventar afskrives lineært over 3-5 år, afhængig af økonomisk levetid.

Inventaranskaffelser under kr. 13.500 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

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 videresalg.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på mellem 2 og 4%, afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående likvider i virksomhedens pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2018

Note		2018	2017
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	-774.117	117.322
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-61.563</u>
		-774.117	55.759
	Udgifter		
1	Personaleudgifter	<u>-204.068</u>	<u>249.078</u>
	Resultat før afskrivninger	-978.185	-193.319
2	Afskrivninger	<u>-32.000</u>	<u>-21.333</u>
	Resultat før finansiering	-1.010.185	-214.652
	Renteindtægter	1.447	1.040.340
	Renteindtægter, koncern	1.601	0
	Renteudgifter	<u>-98.746</u>	<u>-124.637</u>
	Resultat før skat	-1.105.883	701.051
3	Beregnete skatter	<u>242.901</u>	<u>-154.763</u>
	Årets resultat	<u>-862.982</u>	<u>546.288</u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	-862.982	546.288
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>-862.982</u>	<u>546.288</u>

Balance pr. 31/12 2018

Note		31/12 2018	31/12 2017
	AKTIVER	kr.	kr.
	Driftsmidler	106.667	138.667
	Investeringsjendomme	<u>3.513.147</u>	<u>3.513.147</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.619.814</u>	<u>3.651.814</u>
4	Anlægsaktiver i alt	<u>3.619.814</u>	<u>3.651.814</u>
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	301.976	20.000
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	0
	Forudbetalinger	0	64.206
	Andre tilgodehavender	<u>201.447</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>503.423</u>	<u>84.206</u>
	Likvide beholdninger	<u>10.025</u>	<u>1.549.023</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>513.448</u>	<u>1.633.229</u>
	Aktiver i alt	<u><u>4.133.262</u></u>	<u><u>5.285.043</u></u>

Balance pr. 31/12 2018

Note		31/12 2018	31/12 2017
	PASSIVER	kr.	kr.
	Anpartskapital	80.000	80.000
	Overført til næste år	-289.828	573.154
	Afsat udbytte	0	0
5	Egenkapital i alt	<u>-209.828</u>	<u>653.154</u>
3	Udskudt skat	96.619	339.520
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>96.619</u>	<u>339.520</u>
	Realkredit	1.730.067	1.761.516
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.730.067</u>	<u>1.761.516</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	35.000	35.000
	Kreditorer	0	522
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	133.607
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	79.703	220
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.372.233	2.291.726
	Anden gæld	29.468	69.778
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.516.404</u>	<u>2.530.853</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.246.471</u>	<u>4.292.369</u>
	Passiver i alt	<u>4.133.262</u>	<u>5.285.043</u>
7	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		
8	Going concern og finansielle risici		

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
1 Personaleudgifter		
Lønninger	199.337	239.243
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	2.678	2.966
Andre personaleudgifter	<u>2.053</u>	<u>6.869</u>
	<u>204.068</u>	<u>249.078</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Afskrivninger		
Driftsmidler	<u>32.000</u>	<u>21.333</u>
	<u>32.000</u>	<u>21.333</u>
3 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	0	133.607
Udskudt skat, regulering	<u>-242.901</u>	<u>21.156</u>
	<u>-242.901</u>	<u>154.763</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>96.619</u>	<u>339.520</u>

4 Anlægsaktiver

	<u>Driftsmidler</u>	<u>Ejendomme</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2018	160.000	1.974.710
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2018	<u>160.000</u>	<u>1.974.710</u>
Opskrivninger pr. 1/1 2018	0	1.538.437
Op/nedskrivninger i året	0	0
Opskrivninger vedrørende årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2018	<u>0</u>	<u>1.538.437</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2018	21.333	0
Afskrivninger i året	32.000	0
Afskrivninger vedrørende årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2018	<u>53.333</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2018	<u>106.667</u>	<u>3.513.147</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31. december 2018 værdiansat ud fra et afkastkrav på 2,87%.

5 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2018	80.000	573.154	0	653.154
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-862.982</u>	<u>0</u>	<u>-862.982</u>
Egenkapital pr. 31/12 2018	<u>80.000</u>	<u>-289.828</u>	<u>0</u>	<u>-209.828</u>

6 Langfristet gæld

	<u>Afdrag 2019</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Realkredit	<u>35.000</u>	<u>1.765.067</u>	<u>1.577.914</u>

7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med KN 2011 Holding ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Der er stillet sikkerhed i selskabets ejendomme overfor realkreditinstitut.

Selskabet har indgået en leasingaftale.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti eller andre forpligtelser end dem, der fremgår af årsrapporten.

8 Going concern og finansielle risici

Med den nuværende aktivitet vurderer ledelsen, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt.

Ledelsen aflægger på baggrund heraf årsrapporten ud fra en forudsætning om fortsat drift.

