

Alleen 84 – 86 ApS

Granvej 7, 3650 Ølstykke

CVR-nr. 36 40 42 72

Årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2021

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. april 2022

Dirigent: Søren Børglum

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4 – 6
Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2021	7
Balance pr. 31. december 2021	8 – 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 – 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Alleen 84 – 86 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 13. april 2022

Direktion

Søren Børglum

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Alleen 84 – 86 ApS

Granvej 7

3650 Ølstykke

Danmark

CVR nr. 36 40 42 72

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Egedal

Direktion

Søren Børglum

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har været udlejning af fast ejendom.

Selskabet er som ejer af ejerlejligheder medlem af ejendommens ejerforening, der forestår driften af de enkelte ejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 198.883 og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 278.883.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling anses som tilfredsstillende.

Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Ledelsens vurderer, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation i negativ retning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Alleen 84 – 86 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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 selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Forskellen mellem kursen på transaktionsdagen og betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender, gæld mv. i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Kursforskellen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder årets lejeindtægter fratrukket driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter omfatter opkrævet leje mv. ved udlejning af ejendomme.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter alle omkostninger til administration af selskabet.

Personaleomkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT

Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Selskabsskat og udskudt 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles efter gældsmetoden af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

BALANCEN

Investeringsjendomme

Ejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betegnes som investeringsjendomme.

Investeringsjendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af selskabet fastsat afkastkrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til eventuelle udskudte vedligeholdelsesarbejder og lejereguleringer til markedsleje.

Ved værdiansættelse af investeringsjendomme til skønnet markedsværdi føres værdireguleringen af ejendomme over resultatopgørelsen. Årets resultatopgørelse er derfor udtryk for den værdiforøgelse eller værdiforringelse, der kan henføres til året.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den beregnede effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indgåede indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE		129.284	-28.337
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>25.000</u>
RESULTAT AF ORDINÆR PRIMÆR DRIFT		129.284	-53.337
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>-490.100</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		129.284	-543.437
Finansielle indtægter		0	20.000
Finansielle omkostninger	2	<u>68.052</u>	<u>5.191</u>
RESULTAT FØR SKAT		61.232	-528.628
Skat af årets resultat, indtægt	3	<u>-137.651</u>	<u>35.007</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>198.883</u></u>	<u><u>-563.635</u></u>
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Overført resultat		<u>198.883</u>	<u>-563.635</u>
		<u><u>198.883</u></u>	<u><u>-563.635</u></u>

BALANCE pr. 31. december 2021

		31/12 2021	31/12 2020
<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Investeringsejendomme	4	3.850.000	3.850.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>3.850.000</u>	<u>3.850.000</u>
 ANLÆGSAKTIVER I ALT		 <u>3.850.000</u>	 <u>3.850.000</u>
 Andre tilgodehavender		 0	 655
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>8.016</u>
TILGODEHAVENDER I ALT		<u>0</u>	<u>8.671</u>
 LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT		 <u>39.633</u>	 <u>11.829</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		 <u>39.633</u>	 <u>20.500</u>
 AKTIVER I ALT		 <u>3.889.633</u>	 <u>3.870.500</u>

BALANCE pr. 31. december 2021 - fortsat

		31/12 2021	31/12 2020
<u>PASSIVER</u>	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		198.883	0
EGENKAPITAL I ALT		278.883	80.000
Hensættelse til udskudt skat	5	98.500	236.151
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		98.500	236.151
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.614.092	1.670.648
Depositum		38.500	38.500
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		1.652.592	1.709.148
Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	6	56.555	55.993
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.788.411	1.768.516
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse		0	6.000
Periodeafgrænsningsposter		14.692	14.692
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		1.859.658	1.845.201
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		3.512.250	3.554.349
PASSIVER I ALT		3.889.633	3.870.500
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter m.v.	8		

Egenkapitalopgørelse:

	31/12 2021	31/12 2020
	kr.	kr.
Anpartskapital primo/ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	0	79.361
Koncerntilskud.....	0	484.274
Overført af årets resultat	<u>198.883</u>	<u>-563.635</u>
Overført til næste år	<u>198.883</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>278.883</u>	<u>80.000</u>

NOTER

	2021	2020
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Personalemkostninger</u>		
Gager og lønninger	0	25.000
	<u>0</u>	<u>25.000</u>
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>0</u>	<u>1</u>
<u>Note 2 - Finansielle omkostninger</u>		
Finansielle omkostninger, øvrige	34.641	5.191
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	<u>33.411</u>	<u>0</u>
	<u>68.052</u>	<u>5.191</u>
<u>Note 3 - Skat af årets resultat</u>		
Regulering af udskudt skat	<u>-137.651</u>	<u>35.007</u>
	<u>-137.651</u>	<u>35.007</u>
	31/12 2021	31/12 2020
	kr.	kr.
<u>Note 4 - Investeringsejendomme</u>		
Anskaffelsessum primo	<u>1.974.710</u>	<u>1.974.710</u>
Anskaffelsessum 31. december	<u>1.974.710</u>	<u>1.974.710</u>
Opskrivninger primo	1.875.290	2.365.390
Årets Op-/nedskrivninger	<u>0</u>	<u>-490.100</u>
Opskrivninger ultimo	<u>1.875.290</u>	<u>1.875.290</u>
Bogført værdi 31. december	<u>3.850.000</u>	<u>3.850.000</u>
Ejendommens afkast i %	<u>3,00%</u>	<u>3,00%</u>

Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af ejerlejligheder til beboelse og er beliggende på Amager. Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien ved anvendelse af en afkastbaseret model. Som grundlag er anvendt driftsbudgettet for 2022 med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Driftsafkastet for 2022 er opgjort til t.kr. 115.

NOTER - fortsat**Note 4 - Investeringsejendomme - fortsat**

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Ændringer i de forudsætninger som primært er lagt til grund ved værdiansættelsen af ejendommene vil have en direkte indflydelse på værdien af ejendommene. Fastsættelse af dagsværdi er baseret på skøn ud fra den vedligeholdelsesmæssige stand, beliggenhed og anvendelighed.

En ændring i afkastsatserne vil have væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom, som vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Eftersom det er vanskeligt at forudse de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, må det forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med måling af ejendommenes dagsværdi.

<u>Følsomhedsberegninger ved ændrede afkastkrav på +/- 0,25 %</u>	<u>Afkast 2,75 %</u>	<u>Afkast 3,25 %</u>
Ejendommenes værdi	<u>t.kr. 4.200</u>	<u>t.kr. 3.550</u>
Stigning/fald	<u>t.kr. 350</u>	<u>t.kr. - 300</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>

Note 5 - Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat omfatter udskudt skat vedrørende

anlægsaktiver, låneomkostninger og skattemæssigt underskud

98.500 236.151

	<u>Forfalden</u>	<u>Forfalden</u>	<u>Forfalden</u>
<u>Note 6 - Gældsforpligtelser</u>	<u>u/1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>e/5 år</u>
Realkreditinstitutter	<u>56.555</u>	<u>231.956</u>	<u>1.382.136</u>
	<u>56.555</u>	<u>231.956</u>	<u>1.382.136</u>

Note 7 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 1.671 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 3.850.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Matr.nr. 1bv Kastrup, er der lyst hæftelser på t.kr. 70.

Note 8 - Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk for den samlede selskabsskat i koncernen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Søren Børglum

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-780117748262

IP: 80.197.xxx.xxx

2022-04-23 10:19:12 UTC

NEM ID 

Søren Børglum

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-780117748262

IP: 80.197.xxx.xxx

2022-04-23 10:21:00 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GAFK4-N8EJ1-OT0ED-1E5UJ-CJPA-KEZC2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>