

Alleen 84 – 86 ApS

Granvej 7, 3650 Ølstykke

CVR-nr. 36 40 42 72

Årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2023

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. marts 2024

Dirigent: Søren Børglum

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4 – 6
Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2023	7
Balance pr. 31. december 2023	8 – 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 – 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 21. januar 2024

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 2023 udviser et overskud på kr. 2.567 og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 576.393.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev lavere end forventet og anses som mindre tilfredsstillende. Det dårligere resultat skyldes stigende renteudgifter på selskabets prioritetsgæld.

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

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Udskudt skat værdiansættes 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.

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 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE		106.723	113.133
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		106.723	113.133
Finansielle indtægter		0	322.138
Finansielle omkostninger	2	103.356	57.228
RESULTAT FØR SKAT		3.367	378.043
Skat af årets resultat	3	800	83.100
ÅRETS RESULTAT		<u>2.567</u>	<u>294.943</u>
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Overført resultat		2.567	294.943
		<u>2.567</u>	<u>294.943</u>

BALANCE pr. 31. december 2023

		31/12 2023	31/12 2022
<u>AKTIVER</u>	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Investeringsejendomme	4	<u>3.850.000</u>	<u>3.850.000</u>
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>
LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT		<u>34.734</u>	<u>61.131</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>34.734</u>	<u>61.131</u>
AKTIVER I ALT		<u>3.884.734</u>	<u>3.911.131</u>

BALANCE pr. 31. december 2023 - fortsat

		31/12 2023	31/12 2022
<u>PASSIVER</u>	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		496.393	493.826
EGENKAPITAL I ALT		576.393	573.826
Hensættelse til udskudt skat	5	182.400	181.600
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		182.400	181.600
Gæld til realkreditinstitutter	6	2.056.433	2.056.433
Depositum		38.500	38.500
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		2.094.933	2.094.933
Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	6	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.014.140	1.043.904
Anden gæld		2.176	2.176
Periodeafgrænsningsposter		14.692	14.692
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		1.031.008	1.060.772
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		3.125.941	3.155.705
PASSIVER I ALT		3.884.734	3.911.131
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter m.v.	8		

Egenkapitalopgørelse:

	31/12 2023	31/12 2022
	kr.	kr.
Anpartskapital primo/ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	493.826	198.883
Overført af årets resultat	<u>2.567</u>	<u>294.943</u>
Overført til næste år	<u>496.393</u>	<u>493.826</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>576.393</u>	<u>573.826</u>

NOTER

	2023	2022
	kr.	kr.
<u>Note 1 - Personaleomkostninger</u>		
Gennemsnitligt antal ansatte	0	0
Der har ikke været ansatte i årets løb.		
<u>Note 2 - Finansielle omkostninger</u>		
Finansielle omkostninger, øvrige	83.319	30.915
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	20.037	26.313
	<u>103.356</u>	<u>57.228</u>
<u>Note 3 - Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af udskudt skat	800	83.100
	<u>800</u>	<u>83.100</u>
	31/12 2023	31/12 2022
<u>Note 4 - Investeringsejendomme</u>	kr.	kr.
Anskaffelsessum primo	1.974.710	1.974.710
Anskaffelsessum 31. december	1.974.710	1.974.710
Opskrivninger primo	1.875.290	1.875.290
Årets Op-/nedskrivninger	0	0
Opskrivninger ultimo	1.875.290	1.875.290
Bogført værdi 31. december	<u>3.850.000</u>	<u>3.850.000</u>
Ejendommens afkast i %	<u>2,75%</u>	<u>3,00%</u>

Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af ejerlejligheder til beboelse og er beliggende på Amage Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien ved anvendelse af en afkastbaseret model. Som grundlag er anvendt driftsbudgettet for 2024 med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Driftsafkastet for 2024 er opgjort til t.kr. 105.

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 2,50 %</u>	<u>Afkast 3,00 %</u>
Ejendommenes værdi	<u>t.kr. 4.235</u>	<u>t.kr. 3.529</u>
Stigning/fald	<u>t.kr. 385</u>	<u>t.kr. - 321</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>

Note 5 - Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat omfatter udskudt skat vedrørende anlægsaktiver og skattemæssigt underskud

<u>182.400</u>	<u>181.600</u>
----------------	----------------

Note 6 - Gældsforpligtelser

	<u>Forfalden</u>	<u>Forfalden</u>	<u>Forfalden</u>
	<u>u/1 år</u>	<u>1 - 5 år</u>	<u>e/5 år</u>
Realkreditinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.056.433</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.056.433</u>

Note 7 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 2.056 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Søren Børglum

Direktør

Serienummer: 738e3592-2281-4780-b408-9f499a9538a3

IP: 2.106.xxx.xxx

2024-03-19 16:18:49 UTC



Søren Børglum

Dirigent

Serienummer: 738e3592-2281-4780-b408-9f499a9538a3

IP: 2.106.xxx.xxx

2024-03-19 16:27:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: INTQU-E2M1F-8GWWEZ-QFQFC-0PEO2-1055I

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 tidsstempet 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/validator>