

Alleen 84 – 86 ApS

Granvej 7, 3650 Ølstykke

CVR-nr. 36 40 42 72

Årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2022

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2023

Dirigent: Søren Børglum

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4 – 6
Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2022	7
Balance pr. 31. december 2022	8 – 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 – 12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 28. april 2023

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 2022 udviser et overskud på kr. 294.943 og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 573.826.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev bedre end forventet og anses som meget tilfredsstillende. Det bedre resultat skyldes kursavance i forbindelse med omprioritering af selskabets lån.

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 investeringsejendomme.

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 investeringsejendomme 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 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE		113.133	129.284
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		113.133	129.284
Finansielle indtægter		322.138	0
Finansielle omkostninger	2	57.228	68.052
RESULTAT FØR SKAT		378.043	61.232
Skat af årets resultat	3	83.100	-137.651
ÅRETS RESULTAT		294.943	198.883
 <u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u>			
Overført resultat		294.943	198.883
		294.943	198.883

BALANCE pr. 31. december 2022

		31/12 2022	31/12 2021
<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>
LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT		<u>61.131</u>	<u>39.633</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>61.131</u>	<u>39.633</u>
AKTIVER I ALT		<u>3.911.131</u>	<u>3.889.633</u>

BALANCE pr. 31. december 2022 - fortsat

		31/12 2022	31/12 2021
<u>PASSIVER</u>	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		493.826	198.883
EGENKAPITAL I ALT		573.826	278.883
Hensættelse til udskudt skat	5	181.600	98.500
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		181.600	98.500
Gæld til realkreditinstitutter	6	2.056.433	1.614.092
Depositum		38.500	38.500
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		2.094.933	1.652.592
Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	6	0	56.555
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.043.904	1.788.411
Anden gæld		2.176	0
Periodeafgrænsningsposter		14.692	14.692
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		1.060.772	1.859.658
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		3.155.705	3.512.250
PASSIVER I ALT		3.911.131	3.889.633
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter m.v.	8		

Egenkapitalopgørelse:

	31/12 2022	31/12 2021
	kr.	kr.
Anpartskapital primo/ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Overført resultat:		
Saldo primo	198.883	0
Overført af årets resultat	<u>294.943</u>	<u>198.883</u>
Overført til næste år	<u>493.826</u>	<u>198.883</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u><u>573.826</u></u>	<u><u>278.883</u></u>

NOTER

	2022	2021
	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	30.915	34.641
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	26.313	33.411
	<u>57.228</u>	<u>68.052</u>
<u>Note 3 - Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	0	0
Regulering af udskudt skat	83.100	-137.651
	<u>83.100</u>	<u>-137.651</u>
	31/12 2022	31/12 2021
<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>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 Amage Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi, og har fastsat dagsværdien ved anvendelse af en afkastbaseret model. Som grundlag er anvendt driftsbudgettet for 2023 med udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Driftsafkastet for 2023 er opgjort til t.kr. 114.

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. 4.150</u>	<u>t.kr. 3.500</u>
Stigning/fald	<u>t.kr. 300</u>	<u>t.kr. - 350</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</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>181.600</u>	<u>98.500</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 2022 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: 738e3592-2281-4780-b408-9f499a9538a3

IP: 2.106.xxx.xxx

2023-05-22 08:14:51 UTC



Søren Børglum

Dirigent

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

IP: 2.106.xxx.xxx

2023-05-22 08:41:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: T8EAK-665ZY-ZTGN5-EVZ71-T3HEQ-QSU5B

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>