

**Alleen 84 – 86 ApS**

-----

**Telegrafvej 7A, 2750 Ballerup**

-----

**CVR-nr. 36 40 42 72**

-----

**Årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2020**

-----

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. januar 2021

Dirigent: Kenneth Nørager

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Selskabsoplysninger .....	2
Ledelsesberetning .....	3
Anvendt regnskabspraksis .....	4 – 6
Resultatopgørelse for perioden 1. januar – 31. december 2020 .....	7
Balance pr. 31. december 2020 .....	8 – 9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11 – 12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 10. januar 2021

**Direktion**

---

Kenneth Nørager

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Alleen 84 – 86 ApS

Telegrafvej 7A

2750 Ballerup

Danmark

CVR nr. 36 40 42 72

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemstedskommune: Ballerup

### Direktion

Kenneth Nørager

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har været udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 563.635, heraf udgør værdiregulering af ejendomme kr. - 490.100 og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 80.000.

Der er i regnskabsåret modtaget koncerntilskud fra moderselskabet Margana Holding ApS på kr. 484.274.

Der forventes et positiv 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 posterings 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

### Investeringsejendomme

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.

Investeringsejendomme 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>	<u>2019</u> <u>kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE .....		-28.337	-187.186
Personaleomkostninger .....	1	<u>25.000</u>	<u>82.105</u>
RESULTAT AF ORDINÆR PRIMÆR DRIFT .....		-53.337	-269.291
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		<u>-490.100</u>	<u>826.953</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		-543.437	557.662
Finansielle indtægter .....	2	20.000	82.767
Finansielle omkostninger .....	3	<u>5.191</u>	<u>166.715</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		-528.628	473.714
Skat af årets resultat .....	4	<u>35.007</u>	<u>104.525</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<u><u>-563.635</u></u>	<u><u>369.189</u></u>
 <b><u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u></b>			
Overført resultat .....		<u>-563.635</u>	<u>369.189</u>
		<u><u>-563.635</u></u>	<u><u>369.189</u></u>

**BALANCE pr. 31. december 2020**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b><u>Note</u></b>	<b><u>31/12 2020</u></b> <b><u>kr.</u></b>	<b><u>31/12 2019</u></b> <b><u>kr.</u></b>
Investeringsejendomme .....	5	3.850.000	4.340.100
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		<u>3.850.000</u>	<u>4.340.100</u>
 ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		 <u>3.850.000</u>	 <u>4.340.100</u>
 Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder .....		 0	 254.243
Andre tilgodehavender .....		655	90.000
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>8.016</u>	<u>9.817</u>
TILGODEHAVENDER I ALT .....		<u>8.671</u>	<u>354.060</u>
 LIKVIDE BEHOLDNINGER I ALT .....		 <u>11.829</u>	 <u>65.563</u>
 OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		 <u>20.500</u>	 <u>419.623</u>
 <b>AKTIVER I ALT .....</b>		 <b><u>3.870.500</u></b>	 <b><u>4.759.723</u></b>

**BALANCE pr. 31. december 2020 - fortsat**

		<b>31/12-2020</b>	<b>31/12-2019</b>
<b><u>PASSIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Anpartskapital .....		80.000	80.000
Overført resultat .....		0	79.361
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....		<b>80.000</b>	<b>159.361</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	6	236.151	201.144
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<b>236.151</b>	<b>201.144</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....	7	1.670.648	1.727.078
Depositum .....		38.500	0
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>1.709.148</b>	<b>1.727.078</b>
Kortfristet gæld til realkreditinstitutter .....	7	55.993	55.000
Bankgæld .....		0	31.560
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	23.700
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		1.768.516	2.537.032
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse .....		6.000	1.352
Anden gæld .....		0	8.954
Periodeafgrænsningsposter .....		14.692	14.542
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>		<b>1.845.201</b>	<b>2.672.140</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<b>3.554.349</b>	<b>4.399.218</b>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....		<b>3.870.500</b>	<b>4.759.723</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	8		
Eventualposter m.v. ....	9		

**Egenkapitalopgørelse:**

	<b>31/12 2020</b>	<b>31/12 2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Anpartskapital primo/ultimo .....	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
<b>Overført resultat:</b>		
Saldo primo .....	79.361	-289.828
Koncerntilskud.....	484.274	0
Overført af årets resultat .....	<u>-563.635</u>	<u>369.189</u>
Overført til næste år .....	<u>0</u>	<u>79.361</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>159.361</u></u>

**NOTER**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Note 1 - Personalemkostninger</u></b>		
Gager og lønninger .....	25.000	82.000
Andre sociale omkostninger .....	0	105
	<u>25.000</u>	<u>82.105</u>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	<u>1</u>	<u>1</u>
 <b><u>Note 2 - Finansielle indtægter</u></b>		
Finansielle indtægter, øvrige .....	20.000	80.000
Finansielle indtægter, tilknyttede virksomheder .....	0	2.767
	<u>20.000</u>	<u>82.767</u>
 <b><u>Note 3 - Finansielle omkostninger</u></b>		
Finansielle omkostninger, øvrige .....	5.191	142.291
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder .....	0	24.424
	<u>5.191</u>	<u>166.715</u>
 <b><u>Note 4 - Skat af årets resultat</u></b>		
Regulering af udskudt skat .....	35.007	104.525
	<u>35.007</u>	<u>104.525</u>
	<b>31/12 2020</b>	<b>31/12 2019</b>
 <b><u>Note 5 - Investeringsejendomme</u></b>		
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
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 .....	2.365.390	1.538.437
Årets Op-/nedskrivninger .....	<u>-490.100</u>	<u>826.953</u>
Opskrivninger ultimo .....	<u>1.875.290</u>	<u>2.365.390</u>
Bogført værdi 31. december .....	<u>3.850.000</u>	<u>4.340.100</u>

**Forudsætninger for opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme**

Der er indgået aftale om at anparterne i selskabet Alleen 84 - 86 ApS, skal overdrages efter regnskabsårets afslutning. I denne forbindelse er der opgjort en overtagelsesbalance 31. december 2020. Dagsværdien af selskabets investeringsejendomme er på den baggrund baseret på aktuel opnåelig salgspris mellem uafhængige parter.

**NOTER - fortsat**

	<b>31/12 2020</b>	<b>31/12 2019</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Note 6 - Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat omfatter udskudt skat vedrørende anlægsaktiver, låneomkostninger og skattemæssigt underskud .....	236.151	201.144

	Forfalden u/1 år	Forfalden 1 - 5 år	Forfalden e/5 år
<b>Note 7 - Gældsforpligtelser</b>			
Realkreditinstitutter .....	55.993	229.651	1.440.997
	55.993	229.651	1.440.997

**Note 8 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 1.727 er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 3.850.

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

**Note 9 - Eventualposter m.v.**

Selskabet hæfter for selskabsskatten i sambeskatningen.

# 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."

## Kenneth Nørager

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-758950104220

IP: 2.106.xxx.xxx

2021-01-14 16:15:29Z

NEM ID 

## Kenneth Nørager

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-758950104220

IP: 2.106.xxx.xxx

2021-01-14 16:18:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MZ061-XGVZX-DPDDJ-WZ7TU-84EOI-AAUG6

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 tidsstemplet 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](mailto: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>