
Ejendomsselskabet Alliancevej ApS

c/o Henrik Hoffmann, Ravnsbjerg Hegn 18,
Gjellerup, 7400 Herning

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 38 37 78 09

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/1 2019

Henrik Hoffmann
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Egenkapitalopgørelse 7

Noter til årsregnskabet 8

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Alliancevej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 15. januar 2019

Direktion

Henrik Hoffmann
direktør

Jesper Jørgensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Alliancevej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Alliancevej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 15. januar 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor

mne32205

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Alliancevej ApS
c/o Henrik Hoffmann
Ravnsbjerg Hegn 18, Gjellerup
7400 Herning

CVR-nr.: 38 37 78 09
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Herning

Direktion

Henrik Hoffmann
Jesper Jørgensen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Platanvej 4
7400 Herning

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	30/1 til 31/12- 2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		290.334	98.100
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	0	1.696.758
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		290.334	1.794.858
Finansielle omkostninger	4	-168.217	-144.885
Resultat før skat		122.117	1.649.973
Skat af årets resultat	5	-26.866	-363.141
Årets resultat		95.251	1.286.832

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		95.251	1.286.832
		95.251	1.286.832

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		7.650.000	7.650.000
Materielle anlægsaktiver	6	7.650.000	7.650.000
Deposita		1.931	1.875
Finansielle anlægsaktiver		1.931	1.875
Anlægsaktiver		7.651.931	7.651.875
Andre tilgodehavender		10.233	0
Tilgodehavender		10.233	0
Likvide beholdninger		139.880	143.198
Omsætningsaktiver		150.113	143.198
Aktiver		7.802.044	7.795.073

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		1.382.083	1.286.832
Egenkapital		1.482.083	1.386.832
Hensættelse til udskudt skat		373.287	363.141
Hensatte forpligtelser		373.287	363.141
Ansvarlig lånekapital		2.487.582	2.524.080
Gæld til realkreditinstitutter		3.225.823	3.308.350
Deposita		118.605	117.500
Langfristede gældsforpligtelser	7	5.832.010	5.949.930
Gæld til realkreditinstitutter	7	84.161	85.795
Selskabsskat		16.720	0
Anden gæld		13.783	9.375
Kortfristede gældsforpligtelser		114.664	95.170
Gældsforpligtelser		5.946.674	6.045.100
Passiver		7.802.044	7.795.073
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	100.000	1.286.832	1.386.832
Årets resultat	0	95.251	95.251
Egenkapital 31. december	100.000	1.382.083	1.482.083

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomsselskabet Alliancevej ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

2 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at købe fast ejendom med henblik på udlejning og videresalg.

	2018 DKK	30/1 til 31/12- 2017 DKK
3 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	1.696.758
	0	1.696.758
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	168.217	144.885
	168.217	144.885
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	16.720	0
Årets udskudte skat	10.146	363.141
	26.866	363.141

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	5.953.242
Kostpris 31. december	5.953.242
Værdireguleringer 1. januar	1.696.758
Værdireguleringer 31. december	1.696.758
Regnskabsmæssig værdi 31. december	7.650.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år.

Lejeaftalerne er indgået i regnskabsåret og markedslejen er beregnet ud fra 12 måneders husleje på baggrund af de indgåede lejeaftaler.

Afkastkravet, der ligger til grund for lejlighedernes dagsværdi fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype mv.

	2018 DKK	2017 DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	7.650.000	7.650.000
Anvendte afkastkrav	4,25%	4,25%

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Nedenstående oversigt angiver det anvendte afkastkrav og påvirkningen på ejendommens dagsværdi pr. 31. december 2018 ved ændringer i afkastkravet på henholdsvis - 0,5 % og + 0,5 %, hvor øvrige faktorer i dagsværdiberegningen er uændret.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	3,75	4,25	4,75
Dagsværdi	8.650.000	7.650.000	6.850.000
Ændring i dagsværdi	1.000.000	0	-800.000

Noter til årsregnskabet

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018 DKK	2017 DKK
Ansvarlig lånekapital		
Mellem 1 og 5 år	2.487.582	2.524.080
Langfristet del	2.487.582	2.524.080
Inden for 1 år	0	0
	2.487.582	2.524.080
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.889.179	2.946.786
Mellem 1 og 5 år	336.644	361.564
Langfristet del	3.225.823	3.308.350
Inden for 1 år	84.161	85.795
	3.309.984	3.394.145
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	118.605	117.500
Langfristet del	118.605	117.500
Inden for 1 år	0	0
	118.605	117.500

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter med en hovedstol på TDKK 3.500 og ejerforening med en hovedstol på TDKK 56:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	7.650.000	7.650.000
---	-----------	-----------

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Alliancevej ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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 fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til selskabets administration mv.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.