

*AL Kristine ApS
Vejlboparken 8
8600 Silkeborg*

CVR-nr: 38 39 62 42

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2020*

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21 / 5 2021



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

AL Kristine ApS
Vejlboparken 8
8600 Silkeborg

Telefon: 29 16 22 01

CVR-nr.: 38 39 62 42

Stiftet: 3. februar 2017

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Esben Søndergård Nielsen

Pengeinstitut

Vestjysk Bank A/S, Viborg
St. Sct. Pederstræde 4
8800 Viborg

Revisor

Reg. Revisionsaktieselskab
Lars Olsen A/S
Lundvej 20
8800 Viborg

Ejerforhold

AL Kristine Holding ApS, Vejlboparken 8, 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for AL Kristine ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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 perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20. maj 2021

Direktion

Esben Søndergård Nielsen



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i AL Kristine ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AL Kristine ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Viborg, den 20. maj 2021

REVISIONSFIRMAET LARS OLSEN A/S

Registreret Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 37135119



Lisbeth Stenholt

Registreret revisor

mne10998

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af opkøb af ejendomme, renovering af disse, udlejning og videresalg heraf.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for AL Kristine ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

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.

Skat

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendoms nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

	2020	2019
Lejeindtægter af investeringsejendomme	434.241	380.200
Investeringsejendommenes driftsomkostninger	-164.879	-42.697
Andre eksterne omkostninger	-8.083	-13.978
BRUTTORESULTAT	261.279	323.525
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	261.279	323.525
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-60.000	-34.069
DRIFTSRESULTAT	201.279	289.456
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	500	0
Andre finansielle omkostninger	-174.184	-74.120
RESULTAT FØR SKAT	27.595	215.336
Skat af årets resultat	-9.252	-34.173
ÅRETS RESULTAT	18.343	181.163
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	140.000	0
Overført resultat	-121.657	181.163
DISPONERET I ALT	18.343	181.163

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

	2020	2019
1 Investeringsejendomme	10.442.812	6.480.000
Materielle anlægsaktiver	10.442.812	6.480.000
ANLÆGSAKTIVER	10.442.812	6.480.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	13.619	9.375
Tilgodehavender	13.619	9.375
Likvide beholdninger	0	650.878
OMSÆTNINGSAKTIVER	13.619	660.253
AKTIVER	10.456.431	7.140.253

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
PASSIVER

	2020	2019
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat.....	1.379.441	1.501.098
Forslag til udbytte for regnskabsåret	140.000	0
EGENKAPITAL	1.569.441	1.551.098
Hensættelse til udskudt skat	372.169	391.685
HENSATTE FORPLIGTELSER	372.169	391.685
Prioritetsgæld.....	4.680.260	4.846.583
2 Langfristede gældsforpligtelser	4.680.260	4.846.583
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	166.324	165.776
Kreditinstitutter.....	3.497.423	0
Selskabsskat.....	28.768	36.256
Anden gæld.....	124.025	139.200
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	18.021	9.655
Kortfristede gældsforpligtelser	3.834.561	350.887
GÆLDSFORPLIGTELSER	8.514.821	5.197.470
PASSIVER	10.456.431	7.140.253
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Investeringsje- ndomme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	4.603.493
Tilgang i årets løb	4.022.812
	<hr/>
Kostpris 31. december 2020	8.626.305
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	1.876.507
Afgang i årets løb	-60.000
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2020.....	1.816.507
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	10.442.812
	<hr/> <hr/>

Dagsværdi 31. december 2020, boliglejemaal kr. 10.442.812

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemaal kr. -60.000

Investeringsjendomme består af 5 udlejningsjendomme i Viborg og omegn. Ejendomme værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret forrentningsmodel baseret på forventet fremtidige pengestrømme. Afkastkravet varierer afhængigt af geografisk placering og vurderingen af afkastkravet foretages ud fra tilgængeligt materiale fra landskendte ejendomsmæglere.

Afkastkravet for selskabets boligejendomme udgør 5%

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. skønnet vedligeholdelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	5.012.359	4.846.584	166.324	4.010.989
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	5.012.359	4.846.584	166.324	4.010.989
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for det samlede skattetilsvaret i sambeskatningen.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, hvortil der henvises.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagementet med Vestjysk Bank A/S, Viborg er der stillet følgende sikkerheder:

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 2.825.000, der giver pant i nogle af selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 4.022.812. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 4.846.582, er der givet pant i nogle af selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 6.420.000.