

*AL Kristine ApS
Absalonsgade 3
8600 Silkeborg*

CVR-nummer: 38 39 62 42

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2023*

(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. april 2024

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 Absalonsgade 3 8600 Silkeborg
	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, Absalonsgade 3, 8600 Silkeborg

LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 17. april 2024

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 2023 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 herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Viborg, den 17. april 2024

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, bygge nye rækkehuse samt 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, taget i betragtning af det samlede ejendomsmarkedet med krav om højere afkastprocenter.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Fravalg af revision

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for AL Kristine ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet 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 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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
BRUTTORESULTAT	712.211	881.627
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-6.600	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	705.611	881.627
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.099.436	-1.216.419
DRIFTSRESULTAT	-393.825	-334.792
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	1.969
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-1.526	0
Andre finansielle omkostninger	-432.279	-388.093
RESULTAT FØR SKAT	-827.630	-720.916
Skat af årets resultat	201.453	174.845
ÅRETS RESULTAT	-626.177	-546.071
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	350.000
Overført resultat	-676.177	-896.071
DISPONERET I ALT	-626.177	-546.071

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022
1 Investeringsejendomme	20.157.059	21.086.269
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	101.400	0
	20.258.459	21.086.269
Materielle anlægsaktiver	20.258.459	21.086.269
ANLÆGSAKTIVER	20.258.459	21.086.269
Varelager	0	18.070
	0	18.070
Varebeholdninger	0	18.070
Andre tilgodehavender	34.151	0
	34.151	0
Tilgodehavender	34.151	0
Likvide beholdninger	189.076	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	223.227	18.070
AKTIVER	20.481.686	21.104.339

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat.....	3.554.136	4.230.313
Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.000	350.000
EGENKAPITAL.....	3.654.136	4.630.313
Hensættelse til udskudt skat	894.777	1.156.925
HENSATTE FORPLIGTELSER	894.777	1.156.925
Prioritetsgæld.....	15.188.937	14.462.860
2 Langfristede gældsforpligtelser	15.188.937	14.462.860
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	224.779	252.599
Kreditinstitutter.....	0	47.982
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	18.070
Gæld til tilknyttede virksomheder	27.804	19.720
Selskabsskat.....	60.695	124.095
Anden gæld.....	427.537	388.754
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.021	3.021
Kortfristede gældsforpligtelser	743.836	854.241
GÆLDSFORPLIGTELSER	15.932.773	15.317.101
PASSIVER	20.481.686	21.104.339
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo	15.464.756	0
Tilgang i årets løb	170.226	108.000
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2023	15.634.982	108.000
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	5.621.513	0
Afgang i årets løb	-1.099.436	0
	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023.....	4.522.077	0
	<hr/>	<hr/>
Årets af-/nedskrivninger	0	-6.600
	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2023	0	-6.600
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.157.059</u>	<u>101.400</u>

Dagsværdi 31. december, boliglejemål kr. 20.157.059

Årets værdiregulering i resultatopgørelsen, boliglejemål kr. -1.099.436

Investerings ejendomme består af 9 udlejningsejendomme 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 4,9-5,25%

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	14.715.459	15.413.716	224.779	14.254.479
	<u>14.715.459</u>	<u>15.413.716</u>	<u>224.779</u>	<u>14.254.479</u>

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 gæld til realkreditinstitutter på kr. 15.413.716, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 20.157.059

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.”

Esben Søndergård Nielsen

Direktør

Serienummer: 12762419-b373-4d71-ac9a-22795e223c7e

IP: 78.156.xxx.xxx

2024-04-18 09:41:08 UTC



Lisbeth Stenholt

Registreret revisor

Serienummer: 48a97ce4-3587-40aa-93c1-ea340d7b2756

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-04-18 09:42:22 UTC



Esben Søndergård Nielsen

Dirigent

Serienummer: 12762419-b373-4d71-ac9a-22795e223c7e

IP: 78.156.xxx.xxx

2024-04-18 12:48:53 UTC



Penneo dokumentnøgle: EFT42-AUNGY-D3F68-8JB66-NS2X3-OQF7P

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