


*AL Kristine ApS  
Bronzehøj 48, Bruunshåb  
8800 Viborg*

*CVR-nr: 38 39 62 42*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2019*

*(3. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 1. maj 2020



---

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

<b>Selskabet</b>	AL Kristine ApS Bronzehøj 48, Bruunshåb 8800 Viborg
	Telefon: 29 16 22 01
	CVR-nr.: 38 39 62 42
	Stiftet: 3. februar 2017
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Esben Søndergård Nielsen
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank A/S, Viborg St. Sct. Pederstræde 4 8800 Viborg
<b>Revisor</b>	Reg. Revisionsaktieselskab Lars Olsen A/S Lundvej 20 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	AL Kristine Holding ApS, Bronzehøj 48, Bruunshåb, 8800 Viborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28. april 2020

**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 2019 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 28. april 2020

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 2019 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.

#### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes 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**

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**

#### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme 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.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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.

#### **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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 2019

	2019	2018
Lejeindtægter af investeringsejendomme .....	380.200	131.225
Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....	-42.697	-35.979
Andre eksterne omkostninger .....	-13.978	-24.189
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>323.525</b>	<b>71.057</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdiregulering</b> .....	<b>323.525</b>	<b>71.057</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-34.069	1.910.576
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>289.456</b>	<b>1.981.633</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	4.982
Andre finansielle omkostninger .....	-74.120	-229.935
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>215.336</b>	<b>1.756.680</b>
Skat af årets resultat .....	-34.173	-393.768
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>181.163</b>	<b>1.362.912</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	181.163	1.362.912
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>181.163</b>	<b>1.362.912</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
AKTIVER

	2019	2018
1 Investeringsejendomme .....	6.480.000	6.480.000
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>6.480.000</b>	<b>6.480.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	9.375	5.000
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>9.375</b>	<b>5.000</b>
Likvide beholdninger .....	650.878	537.440
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>660.253</b>	<b>542.440</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>7.140.253</b>	<b>7.022.440</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019  
PASSIVER

	2019	2018
Virksomhedskapital .....	50.000	50.000
Overført resultat.....	1.501.098	1.319.935
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.551.098</b>	<b>1.369.935</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	391.685	393.768
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>391.685</b>	<b>393.768</b>
Prioritetsgæld.....	4.846.583	5.012.359
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.846.583</b>	<b>5.012.359</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	165.776	165.229
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	5.194
Selskabsskat.....	36.256	0
Anden gæld.....	139.200	73.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	9.655	2.955
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>350.887</b>	<b>246.378</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>5.197.470</b>	<b>5.258.737</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>7.140.253</b>	<b>7.022.440</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

**1 Materielle anlægsaktiver**

Kostpris, primo .....	4.569.424
Tilgang i årets løb .....	34.069
	<hr/>
Kostpris 31. december 2019 .....	4.603.493
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	1.910.576
Årets opskrivninger .....	-34.069
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2019.....	1.876.507
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>6.480.000</b>
	<hr/> <hr/>

Investeringsejendomme består af 3 rækkehuse i Viborg. 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%  
Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 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
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	5.177.588	5.012.359	165.776	4.166.448
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>5.177.588</b>	<b>5.012.359</b>	<b>165.776</b>	<b>4.166.448</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

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

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 5.012.359, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 6.480.000.