

# Altuntas Ejendomme ApS

Logistikvej 25 A

5250 Odense SV

CVR-nr. 38 55 84 47

## Årsrapport for 2019/20

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
4. september 2020

---

Hasan Altuntas  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Altuntas Ejendomme ApS  
Logistikvej 25 A  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 38 55 84 47

Regnskabsperiode: 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Regnskabsår: 4. regnskabsår

Hjemsted: Odense

### Bestyrelse

Hüseyin Altuntas  
Fatma Altuntas  
Hasan Altuntas

### Direktion

Hasan Altuntas, direktør

### Revisor

FER Fyns Erhvervsrevision  
Statsautoriserede revisorer  
Østre Stationsvej 43, 1. tv.  
5000 Odense C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Altuntas Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. september 2020

### Direktion

Hasan Altuntas  
direktør

### Bestyrelse

Hüseyin Altuntas

Fatma Altuntas

Hasan Altuntas

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Altuntas Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Altuntas Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 4. september 2020

**FER FYNs ERHVERVSREVISION**  
STATSAUTORISEREDE REVISORER  
CVR-nr. 21 44 75 87

Lars Storkehave  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10851

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 217.660, og selskabets balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på kr. 476.045.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Altuntas Ejendomme ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendomsdrift og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme 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.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i form af bankindeståender samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>192.969</b>	<b>127.894</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>120.000</u>	<u>210.541</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>312.969</b>	<b>338.435</b>
Finansielle omkostninger		<u>-33.929</u>	<u>-76.686</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>279.040</b>	<b>261.749</b>
Skat af årets resultat		<u>-61.380</u>	<u>-62.216</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>217.660</u></b>	<b><u>199.533</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>217.660</u>	<u>199.533</u>
		<b><u>217.660</u></b>	<b><u>199.533</u></b>

**Balance 30. juni**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investerings ejendomme	2	<u>2.651.000</u>	<u>2.531.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>2.651.000</u></b>	<b><u>2.531.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>2.651.000</u></b>	<b><u>2.531.000</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.471	0
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>4.813</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>4.471</u></b>	<b><u>4.813</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>152.591</u></b>	<b><u>25.670</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>157.062</u></b>	<b><u>30.483</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>2.808.062</u></b>	<b><u>2.561.483</u></b>

**Balance 30. juni**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		426.045	208.385
<b>Egenkapital</b>		<b>476.045</b>	<b>258.385</b>
Hensættelse til udskudt skat		77.220	50.820
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>77.220</b>	<b>50.820</b>
Banker		811.434	855.506
Selskabsdeltagere og ledelse		0	876.699
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>811.434</b>	<b>1.732.205</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	45.000	131.667
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.292.649	325.236
Selskabsskat		11.396	15.444
Skyldigt sambeskatningsbidrag		34.980	0
Anden gæld		12.045	549
Deposita		47.293	47.177
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.443.363</b>	<b>520.073</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.254.797</b>	<b>2.252.278</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.808.062</b>	<b>2.561.483</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af driftsforbedringer	<u>120.000</u>	<u>210.541</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u><b>120.000</b></u>	<u><b>210.541</b></u>
	<u><u><b>120.000</b></u></u>	<u><u><b>210.541</b></u></u>
 <b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2019		<u>2.300.000</u>
Kostpris 30. juni 2020		<u>2.300.000</u>
Værdireguleringer 1. juli 2019		231.000
Årets værdireguleringer		<u>120.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2020		<u>351.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>		<u><u><b>2.651.000</b></u></u>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelses model, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Driftsafkastet vurderes at udgøre tkr. 181, hvilket bygger på den aktuelle leje og driftsomkostninger, herunder vedligeholdelse med 90 kr. kvm.

Der er anvendt et afkastkrav på 6,82 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

## Noter

### 2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,82 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	6,32	6,82	7,32
Dagsværdi	2.870.000	2.651.000	2.477.000
Ændring i dagsværdi	219.000	0	-174.000

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2019	Gæld 30. juni 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	900.506	856.434	45.000	663.375
Selskabsdeltagere og ledelse	963.366	0	0	0
	<b>1.863.872</b>	<b>856.434</b>	<b>45.000</b>	<b>663.375</b>

## Noter

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Altuntas Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 856, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør t.kr. 2.651.