

Alve Udlejning ApS

**Rolighedsvej 31
9400 Nørresundby**

CVR-nr. 38 74 05 39

**Årsrapport for 2018/19
(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 17. december 2019



Jimmy René Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019	9
Balance pr. 30. september 2019	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Alve Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Aalborg, den 17. december 2019

Direktion


Jimmy René Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Alve Udlejning ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Alve Udlejning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

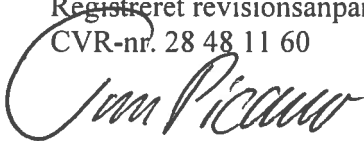
Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er selskabets 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, selskabet 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.

Aalborg, den 17. december 2019

Revision Nordjylland ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 28 48 11 60



Tom Picano
Registreret revisor
MNE-nr. mne17814

Selskabsoplysninger

Selskabet

Alve Udlejning ApS
Rolighedsvej 31
9400 Nørresundby

CVR-nr.: 38 74 05 39

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Hjemsted: Aalborg

Direktion

Jimmy René Jensen, direktør

Revisor

Revision Nordjylland ApS
Registreret revisionsanpartsselskab
Gugvej 120
9210 Aalborg SØ

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af ejendomme, investering i ejendomme med udlejning for øje samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 35.244, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en negativ egenkapital på kr. 9.427.

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 Alve Udlejning ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

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.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægt, indtægter for udført arbejde samt direkte omkostninger på ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Lejeindtægter fra udlejning af ejendomme samt indtægter for udført arbejde indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omkostninger ejendomme

Omkostninger til ejendomme indeholder ejendommens direkte omkostninger, der er anvendt for at opnå årets lejeindtægt.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger samt omkostninger til reklame og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Øvrige bygninger	50	år
------------------	----	----

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til kursreguleret restgæld.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		366.572	-35.808
Personaleomkostninger	1	<u>-227.450</u>	<u>2.800</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		139.122	-33.008
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-25.728</u>	<u>-25.688</u>
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		113.394	-58.696
Resultat før finansielle poster		113.394	-58.696
Finansielle indtægter	2	424	0
Finansielle omkostninger	3	<u>-66.845</u>	<u>-50.744</u>
Resultat før skat		46.973	-109.440
Skat af årets resultat	4	<u>-11.729</u>	<u>14.769</u>
Årets resultat		<u>35.244</u>	<u>-94.671</u>
Overført resultat		<u>35.244</u>	<u>-94.671</u>
		<u>35.244</u>	<u>-94.671</u>

Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr	<u>2017/18</u> kr
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.604.488	1.538.187
Materielle anlægsaktiver	5	<u>1.604.488</u>	<u>1.538.187</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		12.129	7.297
Deposita		1.335	0
Finansielle anlægsaktiver		<u>13.464</u>	<u>7.297</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.617.952</u>	<u>1.545.484</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		108.637	0
Andre tilgodehavender		1.028	5.500
Udskudt skatteaktiv		11.312	14.769
Tilgodehavender		<u>120.977</u>	<u>20.269</u>
Likvide beholdninger		<u>8</u>	<u>26.508</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>120.985</u>	<u>46.777</u>
Aktiver i alt		<u>1.738.937</u>	<u>1.592.261</u>

Balance pr. 30. september 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>-59.427</u>	<u>-94.671</u>
Egenkapital	6	<u>-9.427</u>	<u>-44.671</u>
Banker		207.226	209.708
Gæld til realkreditinstitutter		<u>889.026</u>	<u>912.119</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>1.096.252</u>	<u>1.121.827</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	39.737	47.504
Banker		61.619	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		441.592	427.201
Skyldigt sambeskatningsbidrag		8.272	0
Anden gæld		51.642	0
Periodeafgrænsningsposter		8.400	0
Deposita		<u>40.850</u>	<u>40.400</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>652.112</u>	<u>515.105</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.748.364</u>	<u>1.636.932</u>
Passiver i alt		<u>1.738.937</u>	<u>1.592.261</u>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter

	<u>2018/2019</u> kr.	<u>2017/2018</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	217.744	0
Andre omkostninger til social sikring	1.532	0
Andre personaleomkostninger	8.174	-2.800
	<u>227.450</u>	<u>-2.800</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>424</u>	<u>0</u>
	<u>424</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>66.845</u>	<u>50.744</u>
	<u>66.845</u>	<u>50.744</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	8.272	0
Årets udskudte skat	<u>3.457</u>	<u>-14.769</u>
	<u>11.729</u>	<u>-14.769</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2018	1.563.875
Tilgang i årets løb	<u>92.029</u>
Kostpris 30. september 2019	<u>1.655.904</u>
Opskrivninger 1. oktober 2018	<u>0</u>
Opskrivninger 30. september 2019	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2018	25.688
Årets afskrivninger	<u>25.728</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2019	<u>51.416</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2019	<u><u>1.604.488</u></u>

Noter

6 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2018	50.000	-94.671	-44.671
Årets resultat	0	35.244	35.244
Egenkapital 30. september 2019	<u>50.000</u>	<u>-59.427</u>	<u>-9.427</u>

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	<u>Pålydende</u> <u>værdi</u>
50 -anparter á kr. 1.000	50.000
	<u>50.000</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. oktober</u> <u>2018</u>	<u>Gæld</u> <u>30. september</u> <u>2019</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Banker	228.579	217.927	10.701	162.422
Gæld til realkreditinstitutter	940.752	918.062	29.036	770.528
	<u>1.169.331</u>	<u>1.135.989</u>	<u>39.737</u>	<u>932.950</u>

8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Alve Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 23. juni 2017 eller senere.

Noter

8 Eventualposter mv. (Fortsat)

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 918, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 1187. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør t.kr. 417, skønnes t.kr. 0 at være omfattet af pantsætningen.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 100.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 100.000 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 0 er i selskabets egen besiddelse.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Alve Holding ApS