

# **Alve Udlejning ApS**

**Rolighedsvej 31  
9400 Nørresundby**

**CVR-nr. 38 74 05 39**

**Årsrapport for 2017/18**

**(1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 18. december 2018

---

Jimmy René Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 23. juni 2017 - 30. september 2018	9
Balance pr. 30. september 2018	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 23. juni 2017 - 30. september 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. juni 2017 - 30. september 2018.

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 18. december 2018

### **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 23. juni 2017 - 30. september 2018 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.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for virksomhedens ledelse [og virksomhedens pengeinstitut] og bør ikke udleveres til eller anvendes af andre parter.

Aalborg, den 18. december 2018

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: 23. juni 2017 - 30. september 2018

Hjemsted: Aalborg

### Direktion

Jimmy René Jensen, direktør

### Revisor

Revision Nordjylland ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Gugvej 120  
9210 Aalborg SØ

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 18. december 2018 på revisors adresse.

## **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 2017/18 udviser et underskud på kr. 94.671, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en negativ egenkapital på kr. 44.671.

### **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 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2017/18 er selskabets første regnskabsperiode.

### **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**

### **Bruttotab**

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

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægt samt direkte omkostninger på ejendomme og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter fra udlejning af ejendomme 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 omkostninger til reklame og administration mv.

### **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.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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
------------------	----	----

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **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 gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

## Resultatopgørelse 23. juni 2017 - 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/2018</u> kr.	<u>2016/2017</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-33.008</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-33.008</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-25.688</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>-58.696</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-58.696</b>	<b>0</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-50.744</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-109.440</b>	<b>0</b>
Skat af årets resultat	2	<u>14.769</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-94.671</u></b>	<b><u>0</u></b>
Overført resultat		<u>-94.671</u>	<u>0</u>
		<b><u>-94.671</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>1.538.187</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>1.538.187</b></u>	<u><b>0</b></u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		<u>7.297</u>	<u>0</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>7.297</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.545.484</b></u>	<u><b>0</b></u>
Andre tilgodehavender		5.500	0
Udskudt skatteaktiv		<u>14.769</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>20.269</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>26.508</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>46.777</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>1.592.261</b></u></u>	<u><u><b>0</b></u></u>

## Balance pr. 30. september 2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	0
Overført resultat		-94.671	0
<b>Egenkapital</b>	4	<u>-44.671</u>	<u>0</u>
Banker		209.708	0
Gæld til realkreditinstitutter		912.119	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u>1.121.827</u>	<u>0</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	47.504	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		427.201	0
Deposita		40.400	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u>515.105</u>	<u>0</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>1.636.932</u>	<u>0</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>1.592.261</u>	<u>0</u>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

## Noter

	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>50.744</u>	<u>0</u>
	<b><u>50.744</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-14.769</u>	<u>0</u>
	<b><u>-14.769</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 23. juni 2017		0
Tilgang i årets løb		<u>1.563.875</u>
Kostpris 30. september 2018		<u>1.563.875</u>
Opskrivninger 23. juni 2017		<u>0</u>
Opskrivninger 30. september 2018		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 23. juni 2017		0
Årets afskrivninger		<u>25.688</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2018		<u>25.688</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018</b>		<b><u>1.538.187</u></b>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 23. juni 2017	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-94.671	-94.671
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<b>50.000</b>	<b>-94.671</b>	<b>-44.671</b>

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

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

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 23. juni 2017	Gæld 30. september 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	0	228.579	18.871	130.400
Gæld til realkreditinstitutter	0	940.752	28.633	801.589
	<b>0</b>	<b>1.169.331</b>	<b>47.504</b>	<b>931.989</b>

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Alve Holding ApS (Administrationsselskab) 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**

### **6 Eventualposter mv. (Fortsat)**

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 941, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør t.kr. 1008. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør t.kr. 0, 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.

### **8 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