

# Alve Udlejning ApS

Rolighedsvej 31  
9400 Nørresundby

CVR-nr. 38 74 05 39

Årsrapport for 2020/21  
(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 18. februar 2022

---

Jimmy Rene Jensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021	9
Balance pr. 30. september 2021	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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. februar 2022

### **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 2020 - 30. september 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 18. februar 2022

Revision Nordjylland ApS  
Registreret revisionsfirma  
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 2020 - 30. september 2021

Hjemsted: Aalborg

### Direktion

Jimmy René Jensen, direktør

### Revisor

Revision Nordjylland ApS  
Registreret revisionsfirma  
Gugvej 140  
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 2020/21 udviser et overskud på kr. 157.843, og selskabets balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på kr. 347.452.

### **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 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020/21 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 ejendommenes 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.

### Likvide beholdninger

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 acontoskatte.

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

## **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 nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgiv-ning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i ud-skudt 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. Lån optaget i regnskabsåret 2020/2021 og senere måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt an-den gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Resultatopgørelse 1. oktober 2020 - 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/2021</u> kr.	<u>2019/2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>831.452</b>	<b>561.267</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-364.186</u>	<u>-206.446</u>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-90.694</u>	<u>-51.758</u>
Finansielle indtægter	2	807	612
Finansielle omkostninger	3	<u>-166.097</u>	<u>-61.144</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>211.282</b>	<b>242.531</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-53.439</u>	<u>-43.495</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>157.843</u></b>	<b><u>199.036</u></b>
Overført resultat		<u>157.843</u>	<u>199.036</u>
		<b><u>157.843</u></b>	<b><u>199.036</u></b>

## Balance pr. 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>5.488.970</u>	<u>5.521.007</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>5.488.970</u></b>	<b><u>5.521.007</u></b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		22.071	17.607
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.000	0
Deposita		<u>2.500</u>	<u>2.500</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>34.571</u></b>	<b><u>20.107</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.523.541</u></b>	<b><u>5.541.114</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	68.800
Andre tilgodehavender		298	298
Udskudt skatteaktiv		45.080	25.127
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.500</u>	<u>2.500</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>47.878</u></b>	<b><u>96.725</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>152.829</u></b>	<b><u>19.350</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>200.707</u></b>	<b><u>116.075</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>5.724.248</u></u></b>	<b><u><u>5.657.189</u></u></b>

## Balance pr. 30. september 2021

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>297.452</u>	<u>139.609</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>347.452</u></b>	<b><u>189.609</u></b>
Banker		1.237.649	1.342.681
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.148.907</u>	<u>3.226.745</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>4.386.556</u></b>	<b><u>4.569.426</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	178.300	185.640
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		520.720	522.871
Skyldigt sambeskatningsbidrag		130.702	65.582
Anden gæld		45.068	49.561
Periodeafgrænsningsposter		21.500	14.750
Deposita		<u>93.950</u>	<u>59.750</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>990.240</u></b>	<b><u>898.154</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.376.796</u></b>	<b><u>5.467.580</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.724.248</u></b>	<b><u>5.657.189</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2020/2021</u> kr.	<u>2019/2020</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	321.980	171.772
Andre omkostninger til social sikring	4.031	1.991
Andre personaleomkostninger	<u>38.175</u>	<u>32.683</u>
	<b><u>364.186</u></b>	<b><u>206.446</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	746	612
Andre finansielle indtægter	<u>61</u>	<u>0</u>
	<b><u>807</u></b>	<b><u>612</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>166.097</u>	<u>61.144</u>
	<b><u>166.097</u></b>	<b><u>61.144</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	73.392	57.310
Årets udskudte skat	<u>-19.953</u>	<u>-13.815</u>
	<b><u>53.439</u></b>	<b><u>43.495</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. oktober 2020	5.640.078
Tilgang i årets løb	<u>53.800</u>
Kostpris 30. september 2021	<u>5.693.878</u>
Opskrivninger 1. oktober 2020	<u>0</u>
Opskrivninger 30. september 2021	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	114.214
Årets afskrivninger	<u>90.694</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2021	<u>204.908</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<b><u><u>5.488.970</u></u></b>

## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020	50.000	139.609	189.609
Årets resultat	0	157.843	157.843
<b>Egenkapital 30. september 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>297.452</b>	<b>347.452</b>

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

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

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2020	Gæld 30. september 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.383.581	1.285.149	47.500	1.036.000
Gæld til realkreditinstitutter	3.371.485	3.279.707	130.800	2.718.000
	<b>4.755.066</b>	<b>4.564.856</b>	<b>178.300</b>	<b>3.754.000</b>

### 8 Eventualforpligtelser

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 til årsrapporten

### 8 Eventualforpligtelser (Fortsat)

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.280, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør t.kr. 5.489. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 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.

### 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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jimmy René Jensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-072022656401  
Tidspunkt for underskrift: 18-02-2022 kl.: 10:10:05  
Underskrevet med NemID

## Jimmy René Jensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-072022656401  
Tidspunkt for underskrift: 18-02-2022 kl.: 10:10:05  
Underskrevet med NemID

## Tom Picano

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 83965052  
Tidspunkt for underskrift: 21-02-2022 kl.: 09:24:01  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 7f9acXUhUj247083176

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).