

Alve Udlejning ApS

Rolighedsvej 31
9400 Nørresundby

CVR-nr. 38 74 05 39

Årsrapport for 2022/23

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. marts 2024

Jimmy Rene 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 2022 - 30. september 2023	9
Balance pr. 30. september 2023	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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 21. marts 2024

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 2022 - 30. september 2023 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 21. marts 2024

RN - Revision Nordjylland ApS
Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 28 96 65 71

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 2022 - 30. september 2023

Hjemsted: Aalborg

Direktion

Jimmy René Jensen, direktør

Revisor

RN - 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 2022/23 udviser et overskud på kr. 47.491, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på kr. 343.682.

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 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver

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, kursregulering kreditforening 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:

		Restværdi
Ejendomme	50 år	5.698.697 kr.
Hvidevarer	5 år	kr.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer, der omfatter pantebreve, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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 juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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 anden 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 2022 - 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/2023</u> kr.	<u>2021/2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		565.651	521.687
Personaleomkostninger	1	<u>-287.300</u>	<u>-511.969</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		278.351	9.718
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>120.280</u>	<u>-25.653</u>
Resultat før finansielle poster		398.631	-15.935
Finansielle indtægter	2	2.616	105.873
Finansielle omkostninger	3	<u>-337.950</u>	<u>-174.618</u>
Resultat før skat		63.297	-84.680
Skat af årets resultat	4	<u>-15.806</u>	<u>33.420</u>
Årets resultat		<u>47.491</u>	<u>-51.260</u>
Overført resultat		<u>47.491</u>	<u>-51.260</u>
		<u>47.491</u>	<u>-51.260</u>

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		6.542.227	6.527.616
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	12.816
Hvidevarer		<u>30.449</u>	<u>30.981</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>6.572.676</u>	<u>6.571.413</u>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		59.924	34.501
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.000	10.000
Deposita		2.500	2.500
Kontraktlige aktiver		<u>336.215</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>408.639</u>	<u>47.001</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.981.315</u>	<u>6.618.414</u>
Andre tilgodehavender		0	298
Udskudt skatteaktiv		62.694	78.500
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.500</u>	<u>2.500</u>
Tilgodehavender		<u>65.194</u>	<u>81.298</u>
Likvide beholdninger		<u>80</u>	<u>21.519</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>65.274</u>	<u>102.817</u>
Aktiver i alt		<u>7.046.589</u>	<u>6.721.231</u>

Balance pr. 30. september 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>293.682</u>	<u>246.192</u>
Egenkapital	6	<u>343.682</u>	<u>296.192</u>
Banker		1.629.988	1.387.166
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.744.912</u>	<u>2.933.426</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>5.374.900</u>	<u>4.320.592</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	157.540	178.300
Banker		304.691	1.101.076
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		626.757	545.060
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	73.392
Anden gæld		46.474	45.869
Periodeafgrænsningsposter		34.739	30.000
Deposita		<u>157.806</u>	<u>130.750</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.328.007</u>	<u>2.104.447</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.702.907</u>	<u>6.425.039</u>
Passiver i alt		<u>7.046.589</u>	<u>6.721.231</u>

Noter

	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	278.924	497.076
Andre omkostninger til social sikring	8.277	14.298
Andre personaleomkostninger	99	595
	<u>287.300</u>	<u>511.969</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.316	1.602
Andre finansielle indtægter	300	283
Kursreguleringer	0	103.988
	<u>2.616</u>	<u>105.873</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>337.950</u>	<u>174.618</u>
	<u>337.950</u>	<u>174.618</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>15.806</u>	<u>-33.420</u>
	<u>15.806</u>	<u>-33.420</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Hvidevarer
Kostpris 1. oktober 2022	6.745.312	16.020	38.720
Tilgang i årets løb	284.776	0	9.008
Afgang i årets løb	-248.575	-16.020	0
Kostpris 30. september 2023	6.781.513	0	47.728
Opskrivninger 1. oktober 2022	0	0	0
Opskrivninger 30. september 2023	0	0	0
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	217.697	3.204	7.739
Årets afskrivninger	22.589	0	9.540
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-1.000	-3.204	0
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	239.286	0	17.279
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	6.542.227	0	30.449

Noter

6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	246.191	296.191
Årets resultat	0	47.491	47.491
Egenkapital 30. september 2023	50.000	293.682	343.682

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
50 -anparter á kr. 1.000	50.000
	50.000

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.434.666	1.653.138	23.150	1.530.700
Gæld til realkreditinstitutter	3.064.226	3.879.302	134.390	3.261.219
	4.498.892	5.532.440	157.540	4.791.919

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

8 Eventualforpligtelser (fortsat)

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.879, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 6.542. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør t.kr. 30 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 Rene Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jimmy René Jensen

Direktør

ID: c6dd5164-babc-4f86-b10a-76ba1c1b39e5

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2024 kl.: 10:11:55

Underskrevet med MitID



Jimmy Rene Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jimmy René Jensen

Dirigent

ID: c6dd5164-babc-4f86-b10a-76ba1c1b39e5

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 24-03-2024 kl.: 10:11:55

Underskrevet med MitID



Tom Picano

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom René Picano

Revisor

ID: 81173ffc-8d1c-4d1b-91f8-83597fda6080

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-03-2024 kl.: 08:52:25

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: b3225bW.JpJm251652674

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.