Ålykke Ejendomme ApS

Trelleborggade 2, 3. tv.
2150 Nordhavn

CVR-nr. 13 05 51 49

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. september 2020

Henning Evald Jensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	2
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Ålykke Ejendomme 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. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sindal, den 16. september 2020

Direktion

Henning Evald Jensen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, bygningsrenovering, udleje samt 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. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 63.605, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.430.165.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ålykke Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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
Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Grunde og bygninger måles til dagsværdi.

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

	Brugstid	Restværdi

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Værdiforringelse af anlægsaktiver
Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

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.

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.

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. januar - 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**360.129**	**492.299**
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		**360.129**	**492.299**
Resultat før finansielle poster		**360.129**	**492.299**
Finansielle indtægter		0	-10
Finansielle omkostninger		-319.245	-341.552
Resultat før skat		**40.884**	**150.737**
Skat af årets resultat		22.721	-19.704
Årets resultat		**63.605**	**131.033**
Overført resultat		63.605	131.033
		63.605	**131.033**

Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		9.600.000	9.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		50.000	0
Materielle anlægsaktiver	1	**9.650.000**	**9.600.000**
Anlægsaktiver i alt		**9.650.000**	**9.600.000**
Andre tilgodehavender		273.471	362.318
Tilgodehavender		**273.471**	**362.318**
Likvide beholdninger		**346**	**116**
Omsætningsaktiver i alt		**273.817**	**362.434**
Aktiver i alt		**9.923.817**	**9.962.434**

Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		210.000	210.000
Overført resultat		1.220.165	1.156.560
Egenkapital	2	**1.430.165**	**1.366.560**
Hensættelse til udskudt skat		578.689	601.410
Hensatte forpligtelser i alt		**578.689**	**601.410**
Banker		2.236.497	2.639.447
Gæld til realkreditinstitutter		3.772.351	3.855.987
Langfristede gældsforpligtelser	3	**6.008.848**	**6.495.434**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	486.586	381.606
Banker		435.936	436.536
Leverandører af varer og tjenesteydelser		236.439	182.983
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		659.630	340.268
Anden gæld		995	32.835
Deposita		86.529	124.802
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.906.115**	**1.499.030**
Gældsforpligtelser i alt		**7.914.963**	**7.994.464**
Passiver i alt		**9.923.817**	**9.962.434**
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2019	5.142.692	0
Tilgang i årets løb	0	50.000
Kostpris 31. december 2019	5.142.692	50.000
Opskrivninger 1. januar 2019	4.457.308	0
Opskrivninger 31. december 2019	4.457.308	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	0	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	**9.600.000**	**50.000**
Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	5.142.692	0

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ejendommens driftsresultat de seneste år på ca. 500 t.kr. forventes at kunne forbedres de kommende 10-20 år, da disse både tager hensyn til risiko for tomgang og vedligeholdelse mv.

Desuden forventer ledelsen at kunne opnå et afkast på 6,50% på erhvervsudlejningen samt et afkast på 7,00%, svarende til det generelle afkastkrav for standard beliggende retailejendomme og standard boligejendomme i Hjørring ifølge Colliers markedspuls for 4. kvartal 2019. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringsejendommen er således indregnet til en dagsværdi på 9.600 tkr.

Noter

2 Egenkapital

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	210.000	1.156.560	1.366.560
Årets resultat	0	63.605	63.605
Egenkapital 31. december 2019	**210.000**	**1.220.165**	**1.430.165**

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	2.639.447	2.445.132	208.635	900.000
Gæld til realkreditinstitutter	4.237.593	4.050.302	277.951	2.559.130
	6.877.040	**6.495.434**	**486.586**	**3.459.130**

4 Eventualforpligtelser

Der forefindes ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.050, er der givet pant i grunde og bygninger, hvisregnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 9.600.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er der stiller følgende sikkerheder: Nom. 3.550.000 kr. ejerpantbrev i ejendommen Jernbanegade 3, 9800 Hjørring.