Abrahamsen Revision
Regnskabsassistance og rådgivning

Ålykke Ejendomme ApS

Trelleborggade 2, 3. tv.
2150 Nordhavn

CVR-nr. 13 05 51 49

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2021

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
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2021 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 30. juni 2021

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 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 88.984, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 1.341.180.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ålykke Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

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.

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 finansielle aktiver og forpligtelser 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
Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 %

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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

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	2020	2019
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**70.092**	**360.129**
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		**70.092**	**360.129**
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-55.550	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		**14.542**	**360.129**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		212.271	0
Resultat før finansielle poster		**226.813**	**360.129**
Finansielle omkostninger		-339.530	-319.245
Resultat før skat		**-112.717**	**40.884**
Skat af årets resultat		23.733	22.721
Årets resultat		**-88.984**	**63.605**
Overført resultat		-88.984	63.605
		-88.984	**63.605**

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	9.812.271	9.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	31.450	50.000
Materielle anlægsaktiver		**9.843.721**	**9.650.000**
Anlægsaktiver i alt		**9.843.721**	**9.650.000**
Andre tilgodehavender		469.434	273.471
Tilgodehavender		**469.434**	**273.471**
Likvide beholdninger		**780**	**346**
Omsætningsaktiver i alt		**470.214**	**273.817**
Aktiver i alt		**10.313.935**	**9.923.817**

Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		210.000	210.000
Overført resultat		1.131.180	1.220.165
Egenkapital		**1.341.180**	**1.430.165**
Hensættelse til udskudt skat		554.956	578.689
Hensatte forpligtelser i alt		**554.956**	**578.689**
Banker		2.056.502	2.236.497
Gæld til realkreditinstitutter		3.685.895	3.772.351
Langfristede gældsforpligtelser	4	**5.742.397**	**6.008.848**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	375.180	486.586
Banker		650.858	435.936
Leverandører af varer og tjenesteydelser		297.285	236.439
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.199.459	659.630
Anden gæld		28.921	995
Deposita		123.699	86.529
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.675.402**	**1.906.115**
Gældsforpligtelser i alt		**8.417.799**	**7.914.963**
Passiver i alt		**10.313.935**	**9.923.817**
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	210.000	1.220.164	1.430.164
Årets resultat	0	-88.984	-88.984
Egenkapital 31. december 2020	**210.000**	**1.131.180**	**1.341.180**

Noter

		2020	2019
		kr.	kr.
1	**Oplysning om dagsværdi**		
	Investeringsejendomme		
	Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	9.600.000	9.600.000
	Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	212.271	0
	Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	9.853.220	9.600.000

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme
Kostpris 1. januar 2020	5.142.692
Kostpris 31. december 2020	5.142.692
Værdireguleringer 1. januar 2020	4.457.308
Årets værdireguleringer	212.271
Værdireguleringer 31. december 2020	4.669.579
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	**9.812.271**

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Selskabets investeringsejendom er beliggende centralt i Hjørring. Ejendommen er en blandet erhverv og beboelsesejendom. Stueetagen indeholder to erhvervslejemål, mens der er 8 beboelseslejemål i den øvrige del af bygningen.

Erhvervslejemålene udgør 333 m2 mens beboelsesdelen udgør 415 m2.

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 3 %.
Driftsomkostningerne udgør mellem 32 % af lejeindtægterne.
Vedligeholdelsesomkostninger udgør 6 % af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,75	6,25	6,75
Dagsværdi	10.665.512	9.812.271	9.085.436
Ændring i dagsværdi	853.241	0	-726.835

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt en individuelt fastsat tomgang på 3 %.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i tomgang	-0,5 %	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Tomgang	2,5	3,0	3,5
Dagsværdi	9.884.784	9.812.271	9.739.758
Ændring i dagsværdi	72.513	0	-72.513

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2020	50.000
Tilgang i årets løb	37.000
Kostpris 31. december 2020	87.000
Opskrivninger 1. januar 2020	0
Opskrivninger 31. december 2020	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	0
Årets nedskrivninger	50.000
Årets afskrivninger	5.550
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	55.550
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	**31.450**

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	2.445.132	2.250.817	194.315	1.279.241
Gæld til realkreditinstitutter	4.050.302	3.866.760	180.865	2.961.260
	6.495.434	**6.117.577**	**375.180**	**4.240.501**

5 Eventualforpligtelser

Der forefindes ingen eventualforpligtelser.

Noter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.867, er der givet pant i grunde og bygninger, hvisregnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 9.812.

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