

# Alja Ejendomme A/S

Stiftsvej 57A, 7100 Vejle

CVR-nr. 16 46 35 31

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2020

Dirigent:

.....  
Mads Danielsen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Alja Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 3. april 2020  
Direktion:

.....  
Allan Linck

.....  
Jesper Andreasen

Bestyrelse:

.....  
Mads Danielsen  
formand

.....  
Jesper Andreasen

.....  
Birgitte Linck

.....  
Jette Andreasen

.....  
Allan Linck

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Alja Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Alja Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Vejle, den 3. april 2020  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henrik S. Meldahl  
statsaut. revisor  
mne28654

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Alja Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Stiftsvej 57A, 7100 Vejle
CVR-nr.	16 46 35 31
Stiftet	2. oktober 1992
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	75 82 74 00
Telefax	75 82 87 63
Bestyrelse	Mads Danielsen, formand Jesper Andreasen Birgitte Linck Jette Andreasen Allan Linck
Direktion	Allan Linck Jesper Andreasen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle
Bankforbindelse	Handelsbanken

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i eje og udlejning af ejendomme, investere i værdipapirer samt drive anden virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 2.848.600 kr. mod et overskud på 2.681.968 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 18.179.385 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Forventet udvikling

For det kommende regnskabsår forventes en lignende indtjening som i 2019.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	<b>Bruttofortjeneste</b>	5.083.154	4.848.690
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-1.038.592	-1.024.778
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	4.044.562	3.823.912
2	Finansielle indtægter	100.893	101.264
3	Finansielle omkostninger	-371.305	-364.657
	<b>Resultat før skat</b>	3.774.150	3.560.519
4	Skat af årets resultat	-925.550	-878.551
	<b>Årets resultat</b>	<b>2.848.600</b>	<b>2.681.968</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	3.200.000	4.000.000
	Overført resultat	-351.400	-1.318.032
		<b>2.848.600</b>	<b>2.681.968</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	42.672.517	43.642.039
		<u>42.672.517</u>	<u>43.642.039</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>42.672.517</u>	<u>43.642.039</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.640.946	3.240.053
		<u>4.640.946</u>	<u>3.240.053</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>992.919</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.640.946</u>	<u>4.232.972</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>47.313.463</u>	<u>47.875.011</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Reserve for opskrivninger	12.802.921	13.140.581
	Overført resultat	1.676.464	1.594.967
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.200.000	4.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.179.385</b>	<b>19.235.548</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	5.849.299	5.811.032
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.849.299</b>	<b>5.811.032</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	15.525.000	16.425.000
		<b>15.525.000</b>	<b>16.425.000</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	900.000	900.000
	Gæld til banker	196.883	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.001	20.001
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.518.211	4.618.536
	Skyldig selskabsskat	792.046	757.203
	Anden gæld	332.638	107.691
		<b>7.759.779</b>	<b>6.403.431</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>23.284.779</b>	<b>22.828.431</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>47.313.463</b>	<b>47.875.011</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
8 Sikkerhedsstillelser  
9 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	11.868.586	4.089.757	4.000.000	20.458.343
Overført via resultatdisponering	0	0	-1.318.032	4.000.000	2.681.968
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	1.609.655	-1.609.655	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger	0	-432.897	432.897	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	95.237	0	0	95.237
Udloddet udbytte	0	0	0	-4.000.000	-4.000.000
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>13.140.581</b>	<b>1.594.967</b>	<b>4.000.000</b>	<b>19.235.548</b>
Overført via resultatdisponering	0	0	-351.400	3.200.000	2.848.600
Tilbageførsel af opskrivninger	0	-432.897	432.897	0	0
Skat af egenkapitalbevægelser	0	95.237	0	0	95.237
Udloddet udbytte	0	0	0	-4.000.000	-4.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>500.000</b>	<b>12.802.921</b>	<b>1.676.464</b>	<b>3.200.000</b>	<b>18.179.385</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Alja Ejendomme A/S for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Indtægter ved udlejning af fast ejendom indregnes som omsætning i den periode, som udlejningen vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

#### 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 m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger opskrives til skønnet dagsværdi. Dagsværdi opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model. Opskrivninger og tilbageførsel heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger. Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierakiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Egenkapital

###### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenu og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2019	2018
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	100.893	101.264
	<u>100.893</u>	<u>101.264</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	142.472	117.401
Andre finansielle omkostninger	228.833	247.256
	<u>371.305</u>	<u>364.657</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	792.046	757.203
Årets regulering af udskudt skat	133.504	121.348
	<u>925.550</u>	<u>878.551</u>

Specificeres således:

Skat af årets resultat	925.550	878.551
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>-95.237</u>	<u>-95.237</u>
	<u>830.313</u>	<u>783.314</u>

### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2019	34.556.577
Tilgang i årets løb	69.070
Kostpris 31. december 2019	<u>34.625.647</u>
Opskrivninger 1. januar 2019	21.644.837
Opskrivninger 31. december 2019	<u>21.644.837</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	12.559.375
Årets afskrivninger	1.038.592
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>13.597.967</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<u>42.672.517</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019, hvis opskrivning ikke havde været foretaget	<u>26.258.516</u>

Ejendommene (niveau 3 i dagsværdihierakiet) værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede fremtidige pengestrømme. Dagsværdiregulering efter den afkastbaseret model foretages på baggrund af budgetterede lejeindtægter og -udgifter. Der er endvidere taget højde for ejendommens alternative anvendelse.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 11.925 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen. (2018: 12.825 t.kr.)

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for betaling af danske selskabs-skatte, kildeskatter på renter, royalties og udbytter indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskat-tede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse overfor SKAT fremgår af administrations-selskabets årsregnskab (Alja Invest ApS, CVR-nr. 30 23 37 35). Eventuelle senere korrektioner vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Som følge af universalsuccession ved spaltning i 2016 hæfter Alja Ejendomme A/S subsidiært og solidarisk for forpligtelser (indregnede og ikke indregnede) i HTH VHKN A/S, som bestod på tidspunktet for spaltningens offentliggørelse.

Til sikkerhed for søsterselskabets gæld overfor pengeinstitut har virksomheden afgivet ulimiteret selvskyldnerkaution. Søsterselskabets gæld til pengeinstitut udgør 7.757 t.kr. pr. 31. december 2019 (2018: 2.289 t.kr.).

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens og søsterselskabet HTH VHKN A/S' gæld over for pengeinstitut er der stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 28.000 t.kr. (2018: 28.000 t.kr.) Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 42.672 t.kr. (2018: 43.642 t.kr.)

Selskabets pengeinstitut har stillet arbejdsгарantier over for tredjemand i henhold til branchekutyme (fra selskabets aktivitet før omstrukturering). Arbejdsгарantier udgør 1.892 t.kr. pr. 31. december 2019. (2018: 1.889 t.kr.)

#### 9 Nærtstående parter

##### Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
Alja Invest ApS	Ørnsholtvej 2, 7173 Vonge	Alja Invest ApS

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Alja Invest ApS	Ørnsholtvej 2, 7123 Vonge

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jesper Hauge Andreasen

### Direktion

På vegne af: Alja Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-391861932625

IP: 93.167.xxx.xxx

2020-04-03 10:58:54Z

NEM ID 

## Allan Linck

### Direktion

På vegne af: Alja Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-816756356181

IP: 93.167.xxx.xxx

2020-04-03 13:26:59Z

NEM ID 

## Jesper Hauge Andreasen

### Bestyrelse

På vegne af: Alja Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-391861932625

IP: 93.167.xxx.xxx

2020-04-03 13:46:20Z

NEM ID 

## Allan Linck

### Bestyrelse

På vegne af: Alja Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-816756356181

IP: 93.167.xxx.xxx

2020-04-03 13:48:36Z

NEM ID 

## Mads Danielsen

### Dirigent

På vegne af: Alja Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-860432551695

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-04-03 13:51:34Z

NEM ID 

## Mads Danielsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Alja Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-860432551695

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-04-03 13:51:34Z

NEM ID 

## Jette Andreasen

### Bestyrelse

På vegne af: Alja Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-076395230627

IP: 212.110.xxx.xxx

2020-04-03 19:05:08Z

NEM ID 

## Birgitte Bregnbjerg Linck

### Bestyrelse

På vegne af: Alja Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-613702902472

IP: 212.112.xxx.xxx

2020-04-06 10:17:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TE6PQ-D15F4-133AT-SJYQU-IBSGP-0AOUJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.  
Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Henrik S. Meldahl

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1265980915158

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-04-06 12:03:41Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>