

# **ALGONI ApS**

**Birkebakken 5, 8870 Langå**

**CVR-nr. 25 93 33 46**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2023.

---

Kurt Vilstrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for ALGONI ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langå, den 3. maj 2023

### Direktion

Kurt Vilstrup

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i ALGONI ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ALGONI ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hadsten, den 3. maj 2023

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

### **Ruben Stæhr**

statsautoriseret revisor  
mne34327

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	ALGONI ApS Birkebakken 5 8870 Langå
	CVR-nr.: 25 93 33 46
	Stiftet: 28. februar 2001
	Hjemsted: Langå
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kurt Vilstrup
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>541.523</b>	<b>568.681</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.682.595	0
2 Personaleomkostninger	-188.840	-191.813
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	0	-79.192
<b>Driftsresultat</b>	<b>3.035.278</b>	<b>297.676</b>
Andre finansielle indtægter	1.017.009	2.387.603
Øvrige finansielle omkostninger	-827.941	-117.075
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.224.346</b>	<b>2.568.204</b>
Skat af årets resultat	-418.633	-192.214
<b>Årets resultat</b>	<b>2.805.713</b>	<b>2.375.990</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
Overføres til overført resultat	2.687.913	2.261.590
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.805.713</b>	<b>2.375.990</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	0	8.132.521
4 Investeringsejendomme	10.769.756	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.769.756</u>	<u>8.132.521</u>
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	4.500.000	4.500.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.500.000</u>	<u>4.500.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.269.756</u></b>	<b><u>12.632.521</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	103.443	71.086
Tilgodehavender i alt	<u>103.443</u>	<u>71.086</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	8.797.602	9.563.747
Værdipapirer i alt	<u>8.797.602</u>	<u>9.563.747</u>
Likvide beholdninger	951.931	1.829.254
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.852.976</u></b>	<b><u>11.464.087</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.122.732</u></b>	<b><u>24.096.608</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	24.193.506	21.505.593
Foreslået udbytte for regnskabsåret	117.800	114.400
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>24.436.306</b>	<b>21.744.993</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	418.633	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>418.633</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	0	1.959.708
Deposita	117.700	130.700
Langfristede gældsforpligtelser i alt	117.700	2.090.408
Kortfristet del af langfristet gæld	0	85.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	64.343	90.456
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.750	18.750
Gæld til associerede virksomheder	0	1
Anden gæld	67.000	67.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	150.093	261.207
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>267.793</b>	<b>2.351.615</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>25.122.732</b>	<b>24.096.608</b>

**1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**8 Oplysninger om dagsværdi**



**Egenkapitalopgørelse**

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	19.244.003	113.000	19.482.003
Udloddet udbytte	0	0	-113.000	-113.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.261.590	114.400	2.375.990
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	21.505.593	114.400	21.744.993
Udloddet udbytte	0	0	-114.400	-114.400
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.687.913	117.800	2.805.713
	<b>125.000</b>	<b>24.193.506</b>	<b>117.800</b>	<b>24.436.306</b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme samt formueadministration.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>188.840</u>	<u>191.813</u>
	<b><u>188.840</u></b>	<b><u>191.813</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2022	8.491.426	8.694.401
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	-8.446.066	0
Tilgang i årets løb	0	950.000
Afgang i årets løb	<u>-45.360</u>	<u>-1.152.975</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>8.491.426</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-358.905	-367.591
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	358.905	0
Årets afskrivninger	0	-79.192
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>87.878</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-358.905</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>8.132.521</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Korrektion som følge af ændret regnskabspraksis	<u>8.446.066</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>8.446.066</u></b>	<b><u>0</u></b>
Årets regulering til dagsværdi	<u>2.323.690</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>2.323.690</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>10.769.756</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Selskabets ejendomme er alle beboelseslejemål beliggende i Langå.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølge	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,5	11.689	10.520	1.169
5,0	10.520	10.520	0
5,5	9.563	10.520	-956

### 5. Andre værdipapirer og kapitalandele

Kostpris 1. januar 2022	4.500.000	4.500.000
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b>4.500.000</b>	<b>4.500.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>4.500.000</b>	<b>4.500.000</b>

**Noter**

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	2.044.708
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-85.000</u>
	<b>0</b>	<b>1.959.708</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>1.615.000</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2022.		
<b>8. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Børsnoterede værdipapirer</b>
Dagsværdi 31. december 2022		<u>5.765.202</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-806.544</u>

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for ALGONI ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret, således at grunde og bygninger inregnes til dagsværdi efter reglerne for investeringsejendomme. Dette er en ændring i regnskabspraksis, idet ejendommene sidste år var indregnet til kostpris. Der er ikke foretaget ændring af sammenligningstal, idet det ikke har været muligt, at lave en pålidelig opgørelse af dagsværdien pr. 31. december 2020 og 2021. Ændringen har betydet at ejendommen er opskrevet med t.kr. 2.324 i forhold til oprindelig kostpris og der er tilbage regnskabsmæssige afskrivninger fra tidligere år på t.kr. 359. Den samlede regulering til dagsværdi, t.kr. 2.683 er indregnet i resultatopgørelsen. Der er afsat udskudt skat af opskrivningen.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og lokaler.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat ud fra markedsrapporter danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver omfatter værdipapirer som ikke er børsnoterede og måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra indre værdi i seneste årsregnskab og seneste handler med aktien.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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 og for betalte acon-to skatter.

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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.



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.

## Kurt Vilstrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kurt Vilstrup

Direktør

ID: cd770ab1-3eb6-45c9-8f8e-7a52d717112c

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 04-05-2023 kl.: 10:02:29

Underskrevet med MitID



## Ruben Stæhr

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Ruben Stæhr Pedersen

Revisor

ID: 39885592

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 04-05-2023 kl.: 12:43:17

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Kurt Vilstrup

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kurt Vilstrup

Dirigent

ID: cd770ab1-3eb6-45c9-8f8e-7a52d717112c

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 04-05-2023 kl.: 13:29:51

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ce1904ryttX249929769

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).