

Aller Ejendomsselskab A/S

CVR-nr. 30 90 97 39

**Allervej 130, Aller
6070 Christiansfeld**

Årsrapport

1. januar til 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. marts 2022

Dirigent **Carsten Jørgensen**



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Aller Ejendomsselskab A/S.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og egenkapitalforklaring for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Christiansfeld, den 8. marts 2022

Direktion



Carsten Jørgensen
Adm. Direktør

Bestyrelse



Henning Haahr
Formand

Henning Fogh



Hans Erik Bylling



Carsten Jørgensen



Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i Aller Ejendomsselskab A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Aller Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Der er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2021 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 revision af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinier for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors påtegning (fortsat)

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.
- 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 konklusioner 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.

Den uafhængige revisors påtegning (fortsat)

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.

Aarhus, den 8. marts 2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 96 35 56



Lars Andersen

statsautoriseret revisor

mne34506

Selskabsoplysninger

Selskabet	Aller Ejendomsselskab A/S Allervej 130, Aller 6070 Christiansfeld Telefon: 73 26 12 00 Telefax: 73 26 12 90 CVR-nr.: 30 90 97 39 Stiftet : 1. januar 2007 Hjemsted: Christiansfeld Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Henning Haahr, formand Hans Erik Bylling Henning Fogh Carsten Jørgensen
Direktion	Carsten Jørgensen, Adm. Direktør
Revision	Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Værkmestergade 2 8000 Aarhus

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af erhvervsjendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2021 haft et resultat på kr. 424.450 efter skat, i forhold til et resultat på kr. 348.285 efter skat i 2020. Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Selskabet forventer også i 2022 et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Aller Ejendomsselskab A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 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 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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen er årets lejeindtægter med fornøden periodisering. Posten er ikke præsenteret i resultatopgørelsen som en særskilt post, men sammendraget med visse omkostninger.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst korrigeret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes såvel udskudte skatteforpligtelser som udskudte skatteaktiver. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedages 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, der er sikre eller sandsynlige på balancedagen. Forpligtelsen opgøres til det beløb, der forventes betalt.

Gældsforpligtelser

Langfristet gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Herefter måles gældsforpligtelserne til finansering af investeringsejendomme til amortiseret kostpris. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
1 Bruttofortjeneste	957.904	1.070.776
2 Andre finansielle omkostninger	-400.966	-612.515
Resultat før skat	556.938	458.261
3 Skat af årets resultat	-132.488	-109.976
Årets resultat	424.450	348.285
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til overført resultat	424.450	348.285
Disponeret i alt	424.450	348.285

Balance 31. december

Aktiver		2021	2020
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
	Anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	57.316.380	56.109.221
	Materielle anlægsaktiver under udførsel	<u>701.720</u>	<u>3.238.430</u>
4	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>58.018.100</u>	<u>59.347.651</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>58.018.100</u>	<u>59.347.651</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende fra salg	7.938	0
	Tilgodehavende selskabsskat	313.611	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>315.936</u>	<u>309.769</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>637.485</u>	<u>309.769</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>637.485</u>	<u>309.769</u>
	Aktiver i alt	<u>58.655.585</u>	<u>59.657.420</u>

Balance 31. december

	2021	2020
Note	kr.	kr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	3.000.000	3.000.000
Overført resultat	14.822.265	14.397.815
Egenkapital i alt	17.822.265	17.397.815
Hensatte forpligtigelser		
Hensættelse til udskudt skat	10.063.598	9.677.461
Hensatte forpligtigelser i alt	10.063.598	9.677.461
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	18.772.119	20.827.104
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.772.119	20.827.104
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.054.986	2.060.020
Kreditinstitutter	0	1.847.543
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.000	1.086.773
Anden gæld	9.918.616	6.534.165
Selskabsskat	0	226.539
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	11.997.602	11.755.040
Gældsforpligtelser i alt	30.769.721	32.582.144
Passiver i alt	58.655.585	59.657.420
6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		
7 Ejerforhold		

Egenkapitalopgørelse 2021

	Virksomheds kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2021	3.000.000	14.397.815	17.397.815
Årets resultat	0	424.450	424.450
Egenkapital 31. december 2021	3.000.000	14.822.265	17.822.265

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1. Personaleomkostninger		
Der har ikke været nogen ansatte i regnskabsåret 2020 og 2021.		
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter associerede virksomheder	308.149	202.644
Prioritetsrenter	92.817	409.871
Øvrige renter	0	0
	400.966	612.515
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	263.611	-248.539
Skat tidligere år	-9.962	-9.159
Regulering af udskudt skat	-386.137	147.722
	-132.488	-109.976
4. Investeringsejendomme		
	Grunde og bygninger	Grunde og bygninger
Kostpris primo	68.311.277	68.311.277
Tilgang i årets løb	3.428.515	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris ultimo	71.739.792	68.311.277
Opskrivninger primo	0	0
Opskrivninger i året	0	0
Nedskrivninger i året	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Nedskrivninger primo	-12.202.056	-10.077.046
Nedskrivninger i året	-2.221.356	-2.125.010
Nedskrivninger ultimo	-14.423.412	-12.202.056
Regnskabsmæssig værdi ultimo	57.316.380	56.109.221

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 5,5 % pr. 31. december 2021 (5,5 % pr. 31. december 2020). En ændring af afkastkravet med +/- 0,5%/1,0 %-point vil påvirke dagsværdi med 5,0 mio. kr./ 11,3 mio. kr.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Prioritetsgæld	20.827.105	22.887.124
	20.827.105	22.887.124
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.054.986	-2.060.020
	18.772.119	20.827.104
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	10.600.984	12.636.586

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 20.827.105, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 57.316.380.

7. Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen.

Aller Aqua Group A/S, Allervej 130, 6070 Christiansfeld.
Danish Agro A.m.b.A., Køgevej 55, 4653 Karise.