



## ALU Invest ApS

Furesøvej 9  
2830 Virum  
CVR-nr. 31179424

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.06.2024

---

**Anders Richard Lund**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance pr. 31.12.2023	9
Egenkapitalopgørelse for 2023	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

ALU Invest ApS

Furesøvej 9

2830 Virum

CVR-nr.: 31179424

Hjemsted: Lyngby-Taarbæk

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Anders Richard Lund, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for ALU Invest ApS

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 28.06.2024

**Direktion**

**Anders Richard Lund**  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i ALU Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ALU Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 brugerne 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.
- 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 anvendte 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 blandt andet 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 herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

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

København, den 28.06.2024

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Rasmus Grynderup Kiær Steffensen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne44143

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive erhvervsvirksomhed ved direkte eller indirekte at eje kapitalandele i finansielle virksomheder eller andre dermed efter ledelsens skøn beslægtede virksomheder, samt foretage investeringer i værdipapirer og fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2023 udgør 27.155 t.kr. (2022: -11.405 t.kr.) og anses for tilfredsstillende. Der forventes også et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>(7.481)</b>	<b>(606.473)</b>
Personaleomkostninger	1	(900.000)	(800.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(907.481)</b>	<b>(1.406.473)</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		815.738	860.230
Andre finansielle indtægter	2	37.489.591	16.846.765
Andre finansielle omkostninger	3	(3.465.934)	(27.684.616)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>33.931.914</b>	<b>(11.384.094)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(2.309.935)
<b>Resultat før skat</b>		<b>33.931.914</b>	<b>(13.694.029)</b>
Skat af årets resultat	4	(6.776.488)	2.689.517
<b>Årets resultat</b>		<b>27.155.426</b>	<b>(11.004.512)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		27.155.426	(11.004.512)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>27.155.426</b>	<b>(11.004.512)</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		15.565.000	15.565.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>15.565.000</b>	<b>15.565.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		8.621.694	3.424.556
Udskudt skat		508.186	2.693.751
<b>Finansielle aktiver</b>	6	<b>9.129.880</b>	<b>6.118.307</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.694.880</b>	<b>21.683.307</b>
Andre tilgodehavender		219.058.602	310.629.053
<b>Tilgodehavender</b>		<b>219.058.602</b>	<b>310.629.053</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		408.762.175	291.890.219
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>408.762.175</b>	<b>291.890.219</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>883</b>	<b>5.452</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>627.821.660</b>	<b>602.524.724</b>
<b>Aktiver</b>		<b>652.516.540</b>	<b>624.208.031</b>

**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		950.294	134.556
Overført overskud eller underskud		562.709.596	536.369.908
<b>Egenkapital</b>		<b>563.784.890</b>	<b>536.629.464</b>
Bankgæld		81.615.853	84.067.496
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.714.606	2.590.031
Skyldig skat		2.286.691	0
Anden gæld		114.500	921.040
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>88.731.650</b>	<b>87.578.567</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>88.731.650</b>	<b>87.578.567</b>
<b>Passiver</b>		<b>652.516.540</b>	<b>624.208.031</b>
Dagsværdioplysninger	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	134.556	536.369.908	536.629.464
Årets resultat	0	815.738	26.339.688	27.155.426
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>950.294</b>	<b>562.709.596</b>	<b>563.784.890</b>

Anpartskapitalen består af 125.000 anparter á 1 kr.

Anparterne er opdelt i følgende klasser:

- \* A-anparter: 1.000 stk.
- \* B-anparter: 61.500 stk.
- \* C-anparter: 12.500 stk.
- \* D-anparter: 12.500 stk.
- \* E,F,G-anparter: 37.500 stk.

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Gager og lønninger	900.000	800.000
	<b>900.000</b>	<b>800.000</b>
Antal ansatte pr. balancedagen	<b>1</b>	<b>1</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Renteindtægter i øvrigt	9.066.182	11.340.707
Dagsværdireguleringer	26.162.540	1.208.698
Øvrige finansielle indtægter	2.260.869	4.297.360
	<b>37.489.591</b>	<b>16.846.765</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	0	44.806
Dagsværdireguleringer	0	26.142.194
Øvrige finansielle omkostninger	3.465.934	1.497.616
	<b>3.465.934</b>	<b>27.684.616</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	4.590.924	0
Ændring af udskudt skat	2.185.565	(2.693.751)
Regulering vedrørende tidligere år	(1)	4.234
	<b>6.776.488</b>	<b>(2.689.517)</b>

## 5 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	17.874.935
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>17.874.935</b>
Dagsværdireguleringer primo	(2.309.935)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(2.309.935)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>15.565.000</b>

Selskabets investeringsejendom er én ejerlejlighed på i alt 220 m<sup>2</sup> beliggende i Aarhus C. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi.

Ejendommen er værdiansat til 70,8 t.kr./m<sup>2</sup>. svarende til salgspriser på sammenlignelige ejendomme.

Til anskaffelsessummen af ejendommen er der også medregnet omkostninger der relaterer sig til anskaffelsen af ejendommen, som f.eks. omkostninger til tinglysning og optagelse af lån.

## 6 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	3.290.000
Tilgange	4.436.400
Afgange	(55.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.671.400</b>
Opskrivninger primo	134.556
Andel af årets resultat	815.738
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>950.294</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.621.694</b>

## 7 Dagsværdioplysninger

	<b>2023 kr.</b>
Dagsværdi ultimo	408.762.175
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	26.162.295

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 15.565 t.kr.

Selskabet har til sikkerhed for lån ydet pant i aktiedepot (405.845 t.kr. pr. 31. december 2023) i Ringkjøbing Landbobank for alt mellemværende mellem selskabet, associeret virksomhed og Ringkjøbing Landbobank (489.658 t.kr. pr. 31 december 2023).

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter gevinst ved salg af kapitalandelene.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender, samt nettokursgevinster vedrørende værdipapir

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

**Balancen****Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede



virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.