

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

## Alfa Ejendomme ApS

Valmuevej 19  
Tåsinge  
5700 Svendborg

CVR-nr. 31 78 63 63

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. juni 2024

---

Frederik Sørensen Nissen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Alfa 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 25. juni 2024

### Direktion

Ulrik Graae Nissen  
direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

### *Til kapitalejeren i Alfa Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Alfa Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Svendborg, den 25. juni 2024

**RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen**  
**Registrerede Revisorer**  
CVR-nr. 18 58 72 46

Lilly Jeppesen  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne4502

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Alfa Ejendomme ApS  
Valmuevej 19  
Tåsinge  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 31 78 63 63

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 3. november 2008

Hjemsted: Svendborg

### Direktion

Ulrik Graae Nissen, direktør

### Revisor

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen  
Registrerede Revisorer  
Vestergade 165a  
5700 Svendborg

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af erhvervsejendomme og anden formueforvaltning.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 81.464, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 3.292.330.

Resultatet anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Alfa Ejendomme ApS for 2023 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 2023 er aflagt i DKK

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter. Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, amortisering af 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	40 år	0 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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**

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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, 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.

### 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**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>316.802</b>	<b>283.601</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-154.437	-154.437
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>162.365</b>	<b>129.164</b>
Finansielle indtægter	1	4.020	24.360
Finansielle omkostninger		-59.386	-61.891
<b>Resultat før skat</b>		<b>106.999</b>	<b>91.633</b>
Skat af årets resultat		-25.535	-22.349
<b>Årets resultat</b>		<b><u>81.464</u></b>	<b><u>69.284</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		81.464	69.284
		<b><u>81.464</u></b>	<b><u>69.284</u></b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.351.419	5.505.856
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.351.419</b>	<b>5.505.856</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.351.419</b>	<b>5.505.856</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.635	16.635
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		49.708	632.286
Periodeafgrænsningsposter		2.869	3.199
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>69.212</b>	<b>652.120</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.193</b>	<b>10.925</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>70.405</b>	<b>663.045</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.421.824</b>	<b>6.168.901</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		2.077.525	2.115.935
Overført resultat		1.089.805	969.931
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	608.897
<b>Egenkapital</b>		<b><u>3.292.330</u></b>	<b><u>3.819.763</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		809.355	810.396
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>809.355</u></b>	<b><u>810.396</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.034.090	1.199.949
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b><u>1.034.090</u></b>	<b><u>1.199.949</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	168.643	165.553
Banker		34.692	88.505
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.679	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		26.576	23.389
Anden gæld		54.459	61.346
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>286.049</u></b>	<b><u>338.793</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.320.139</u></b>	<b><u>1.538.742</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>5.421.824</u></b>	<b><u>6.168.901</u></b>

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Virk- somheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	2.115.935	969.931	608.897	3.819.763
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-608.897	-608.897
Årets opskrivning	0	-38.410	0	0	-38.410
Overførsler, reserver	0	0	38.410	0	38.410
Årets resultat	0	0	81.464	0	81.464
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>2.077.525</b>	<b>1.089.805</b>	<b>0</b>	<b>3.292.330</b>

## NOTER

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	4.020	24.360
	<b><u>4.020</u></b>	<b><u>24.360</u></b>

**2 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.365.502	1.202.733	168.643	539.544
	<b><u>1.365.502</u></b>	<b><u>1.202.733</u></b>	<b><u>168.643</u></b>	<b><u>539.544</u></b>

**3 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet Alfa Holding 2011 ApS (administrationsselskab) for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat og royaltyskat samt for eventuel fællesregistrering af moms. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Alfa Holding 2011 ApS.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.219.690 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 5.351.419 kr.

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.

## Ulrik Graae Nissen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ulrik Graae Nissen

Direktør

ID: b0c867d7-218c-4b37-b442-f4d308086c3e

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 19:23:44

Underskrevet med MitID



## Lilly Jeppesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lilly Jeppesen

Revisor

ID: a597723a-5e54-46cd-a547-023c311644db

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 21:18:55

Underskrevet med MitID



## Frederik Sørensen Nissen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frederik Sørensen Nissen

Dirigent

ID: 9d09e0e0-0549-42e6-86d4-5b114d694666

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 09:52:39

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ee41c6gswQg251893299

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).