

# Allround Ejendomme ApS

Hans Egedes Vej 20, 5210 Odense NV  
CVR-nr. 35 38 81 09

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 04.07.24

Morten Andreasen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

---

---

**Selskabet**

---

Allround Ejendomme ApS  
Hans Egedes Vej 20  
5210 Odense NV  
Hjemsted: Odense  
CVR-nr.: 35 38 81 09  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Direktør Morten Andreasen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Fynske Bank

---

**Modervirksomhed**

---

Allaround Holding ApS, Odense, Danmark

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Allround Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense NV, den 4. juli 2024

### **Direktionen**

Morten Andreasen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Allround Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Allround Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 4. juli 2024

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Johnny Bækholm

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne29445

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af renovere og udleje ejendomme m.v., samt anden dermed forbunden virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på DKK 584.415 mod DKK 630.470 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på DKK 19.416.377.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>911.360</b>	<b>952.186</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>911.360</b>	<b>952.186</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	25.903	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>937.263</b>	<b>952.186</b>
1 Finansielle indtægter	22.718	22.475
2 Finansielle omkostninger	-210.741	-165.815
<b>Resultat før skat</b>	<b>749.240</b>	<b>808.846</b>
Skat af årets resultat	-164.825	-178.376
<b>Årets resultat</b>	<b>584.415</b>	<b>630.470</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	584.415	630.470
<b>I alt</b>	<b>584.415</b>	<b>630.470</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	30.290.001	29.078.298
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.290.001</b>	<b>29.078.298</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.290.001</b>	<b>29.078.298</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	868.065	545.347
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>868.065</b>	<b>545.347</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>87.590</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>868.065</b>	<b>632.937</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>31.158.066</b>	<b>29.711.235</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overkurs ved emission	0	2.335.963
	Overført resultat	19.336.377	16.415.999
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.416.377</b>	<b>18.831.962</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.912.682	2.906.983
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.912.682</b>	<b>2.906.983</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	6.221.108	6.514.530
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.221.108</b>	<b>6.514.530</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	296.867	418.892
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.068.048	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	838.200	633.136
	Selskabsskat	159.126	178.376
	Anden gæld	245.658	227.356
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.607.899</b>	<b>1.457.760</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.829.007</b>	<b>7.972.290</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>31.158.066</b>	<b>29.711.235</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitaloppgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	80.000	2.335.963	16.415.999	18.831.962
Overførsler til/fra andre reserver	0	-2.335.963	2.335.963	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	584.415	584.415
Saldo pr. 31.12.23	80.000	0	19.336.377	19.416.377

	2023 DKK	2022 DKK
--	-------------	-------------

### 1. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	22.718	22.475
---	--------	--------

### 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	26.688	19.415
--	--------	--------

Renteomkostninger i øvrigt	180.602	140.949
Øvrige finansielle omkostninger	3.451	5.451

Øvrige finansielle omkostninger	184.053	146.400
---------------------------------	---------	---------

I alt	210.741	165.815
-------	---------	---------

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	296.867	3.594.369	6.517.975	6.933.422
I alt	296.867	3.594.369	6.517.975	6.933.422

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.23	30.290.001
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	25.903

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på ca. t.DKK 900 og et afkastkrav på ca. 3 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 6.517 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 30.290.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.