

## Ejendomsselskabet Ålen ApS

Sønder Savstrupvej 20A, Mejrup  
7500 Holstebro

CVR-nr: 35892346

## ÅRSRAPPORT

1. januar 2022 til 31. december 2022

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den \_\_/\_\_/2023

\_\_\_\_\_  
dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

|   |   |
|---|---|
| Ledelsespåtegning .....                               | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... | 4 |

**Ledelsesberetning mv.**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger ..... | 5 |
| Ledelsesberetning .....   | 6 |

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

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 7  |
| Resultatopgørelse .....        | 10 |
| Balance .....                  | 11 |
| Egenkapitalopgørelse .....     | 13 |
| Noter .....                    | 14 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Ålen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den     /     2023

### **Direktion**

Kurt Leon Jensen

Michael Abildgaard Lisbjerg

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Ålen ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ålen ApS for perioden 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 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 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.

Jebjerg, den     /     2023

### **Dahl, Rask & Partnere**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 10422183

Thomas Utke Rask  
statsautoriseret revisor  
mne29444

SELSKABSOPLYSNINGER

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>     | Ejendomsselskabet Ålen ApS<br>Sønder Savstrupvej 20A, Mejrup<br>7500 Holstebro                                       |
|                      | Telefon: 23 68 26 27<br>CVR-nr.: 35 89 23 46<br>Hjemsted: Holstebro Kommune<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Kurt Leon Jensen<br>Michael Abildgaard Lisbjerg  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Hvidbjerg Bank<br>Østergade 2<br>7790 Thyholm  |
| <b>Revisor</b>       | Dahl, Rask & Partnere<br>Statsautoriseret Revisionsaktieselskab<br>Østergades Butikstorv 1, Jebjerg<br>7870 Roslev   |

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje ejendommen Sønder Savstruvej 20A, 7500 Holstebro samt herunder at drive handels- og udlejningsvirksomhed.

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

Selskabets resultat og økonomiske udvikling giver ikke anledning til at fremsætte supplerende bemærkninger.

### **Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

I det kommende regnskabsår forventer selskabet et stigende aktivitetsniveau og positivt resultat.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ålen ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

|                            | Brugstid: |
|----------------------------|-----------|
| Grunde og bygninger        | 30 år     |
| Driftsmateriel og inventar | 5 år      |

Mindre aktiver udgiftsføres i anskaffelsesåret i overensstemmelse med reglerne for skattemæssig udgiftsførsel af småaktiver.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

|  | 2022           | 2021          |
|--|----------------|---------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....   | <b>125.790</b> | <b>72.100</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver ..... | -24.559        | -24.559       |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....  | <b>101.231</b> | <b>47.541</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....  | -10.037        | -13.841       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....   | <b>91.194</b>  | <b>33.700</b> |
| 2 Skat af årets resultat.....  | -20.063        | -7.414        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....  | <b>71.131</b>  | <b>26.286</b> |
| <br><b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                 |                |               |
| Overført resultat.....   | 71.131         | 26.286        |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....  | <b>71.131</b>  | <b>26.286</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

|   | 2022           | 2021           |
|---|----------------|----------------|
| 3 Grunde og bygninger .....                     | 652.809        | 677.368        |
| 3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar ..... | 0              | 0              |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> .....           | <b>652.809</b> | <b>677.368</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....                      | <b>652.809</b> | <b>677.368</b> |
| <br>  |                |                |
| Råvarer og hjælpematerialer .....               | 0              | 60.000         |
| <b>Varebeholdninger</b> .....                   | <b>0</b>       | <b>60.000</b>  |
| Andre tilgodehavender .....                     | 0              | 7.253          |
| Udskudt skatteaktiv .....                       | 12.998         | 33.061         |
| Periodeafgrænsningsposter .....                 | 0              | 9.048          |
| <b>Tilgodehavender</b> .....                    | <b>12.998</b>  | <b>49.362</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b> .....               | <b>71.485</b>  | <b>0</b>       |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....                  | <b>84.483</b>  | <b>109.362</b> |
| <br>  |                |                |
| <b>AKTIVER</b> .....                            | <b>737.292</b> | <b>786.730</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

|  | 2022           | 2021           |
|--|----------------|----------------|
| Selskabskapital .....                                      | 420.000        | 420.000        |
| Overført resultat.....                                     | -56.602        | -127.733       |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                                    | <b>363.398</b> | <b>292.267</b> |
| <br>   |                |                |
| Prioritetsgæld.....  | 115.692        | 188.847        |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>              | <b>115.692</b> | <b>188.847</b> |
| <br>   |                |                |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 75.000         | 78.000         |
| Kreditinstitutter.....                                     | 0              | 55.516         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder.....                   | 12.600         | 17.100         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....              | 5.000          | 5.000          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder .....                    | 75.000         | 75.000         |
| Anden gæld.....  | 15.602         | 0              |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....             | 75.000         | 75.000         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>               | <b>258.202</b> | <b>305.616</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                             | <b>373.894</b> | <b>494.463</b> |
| <br>   |                |                |
| <b>PASSIVER .....</b>                                      | <b>737.292</b> | <b>786.730</b> |
| <br>   |                |                |
| 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.         |                |                |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                    |                |                |
| 7 Ejerforhold  |                |                |

EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                       | 2022           | 2021            |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|
| Selskabskapital primo.....            | 420.000        | 420.000         |
| <b>Selskabskapital ultimo .....</b>   | <b>420.000</b> | <b>420.000</b>  |
| Overført resultat, primo .....        | -127.733       | -154.019        |
| Årets resultat.....                   | 71.131         | 26.286          |
| <b>Overført resultat ultimo .....</b> | <b>-56.602</b> | <b>-127.733</b> |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>               | <b>363.398</b> | <b>292.267</b>  |

## NOTER

|   | 2022           | 2021           |                     |   |
|---|----------------|----------------|---------------------|---|
| <b>1 Antal personer beskæftiget</b>                 |                |                |                     |   |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....        | 1              | 1              |                     |   |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                     |                |                |                     |   |
| Regulering af udskudt skat .....                    | 20.063         | 7.414          |                     |   |
|   | <b>20.063</b>  | <b>7.414</b>   |                     |   |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                   |                |                | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| Kostpris, primo .....                               | 860.532        | 50.000         |                     |   |
| Tilgang i årets løb.....                            | 0              | 0              |                     |   |
| Afgang i årets løb .....                            | 0              | 0              |                     |   |
| Kostpris 31. december 2022                          | 860.532        | 50.000         |                     |   |
| Af-/nedskrivninger, primo .....                     | -183.164       | -50.000        |                     |   |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....       | 0              | 0              |                     |   |
| Årets af-/nedskrivninger .....                      | -24.559        | 0              |                     |   |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2022                | -207.723       | -50.000        |                     |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b> | <b>652.809</b> | <b>0</b>       |                     |   |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>            |                |                | Kortfristet andel   | Restgæld efter 5 år                     |
| Prioritetsgæld .....                                | 266.847        | 190.692        | 75.000              | 0                                       |
|   | <b>266.847</b> | <b>190.692</b> | <b>75.000</b>       | <b>0</b>                                |

NOTER

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

**Leasingforpligtelser**

Ingen

**Eventualforpligtelser**

Ingen

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Pant i grund og bygninger Sønder Savstrupvej 20A, 7500 Holstebro.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabets bankforbindelser:

Ingen

**7 Ejerforhold**

Følgende anpartshavere ejer mere end 5 % af anpartskapitalen eller besidder mere end 5 % af stemmerne:

Kurt L. Jensen, 7500 Holstebro

AL Holding ApS, 7500 Holstebro