

# ALL Holding II ApS

Hjemstedsadresse: Sydvestvej 130, 2600 Glostrup

**CVR-nummer 37 45 48 85**

**Årsrapport 2022**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. maj 2023**

---

Ditte Pernille Folke Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	ALL Holding II ApS Sydvestvej 130 2600 Glostrup  Hjemstedskommune: Glostrup
<b>Direktion</b>	Ditte Pernille Folke Nielsen
<b>Revisor</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	21. december 2015
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive virksomhed med handel, service og industri og anden i forbindelse hermed stående virksomhed samt at investere i fast ejendom og foretage udvikling og drift heraf samt besidde ejerandele i selskaber inden for samme branche.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for ALL Holding II 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 5. maj 2023.

### **Direktion**

Ditte Pernille Folke Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i ALL Holding II ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for ALL Holding II ApS for regnskabsåret 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.

Helsingør, den 5. maj 2023

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ALL Holding II ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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 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

### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets lejeindtægter fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter periodiseres i henhold til indgåede lejekontrakter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter ejendomsskat, forsikring, reparation og vedligeholdelse mv., der er medgået til at opnå årets lejeindtægter.

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Regnskabspraxis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets dattervirksomheder. Selskabet fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med datterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Gennemsnitsafkastkravet er fastsat til 5,18% for selskabets ejendomme.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings-ejendomme".

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes og måles den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets anvendte regnskabspraxis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.



## Regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, fortsat

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes og måles til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes og måles det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

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.

## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat, fortsat

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>951.185</b>	<b>1.110.243</b>
1 Personaleomkostninger	584.045	462.967
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	550.000	579.450
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>917.140</b>	<b>1.226.726</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	65.464	-50.197
Finansielle indtægter	0	9.037
Finansielle omkostninger	239.445	125.288
<b>Resultat før skat</b>	<b>743.159</b>	<b>1.060.278</b>
2 Skat af årets resultat	149.239	244.302
<b>Årets resultat</b>	<b>593.920</b>	<b>815.976</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	200.000	400.000
Overført til overført resultat	393.920	415.976
<b>Disponeret</b>	<b>593.920</b>	<b>815.976</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2022	2021
3 Investeringsejendomme	26.600.000	26.050.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>26.600.000</b>	<b>26.050.000</b>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	36.092
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>0</b>	<b>36.092</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>26.600.000</b>	<b>26.086.092</b>
Andre tilgodehavender	86.574	185.034
Periodeafgrænsningsposter	14.308	15.237
<b>Tilgodehavender</b>	<b>100.882</b>	<b>200.271</b>
<b>Værdipapirer</b>	<b>92.299</b>	<b>206.658</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>404.314</b>	<b>1.036.264</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>597.495</b>	<b>1.443.193</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>27.197.495</b>	<b>27.529.285</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2022	2021
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	11.718.603	11.324.683
Foreslået udbytte	200.000	400.000
<b>Egenkapital</b>	<b>11.968.603</b>	<b>11.774.683</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.440.500	1.319.500
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.440.500</b>	<b>1.319.500</b>
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	12.970.039	13.235.650
<b>Langfristet gæld</b>	<b>12.970.039</b>	<b>13.235.650</b>
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	275.000	275.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	83.314	92.384
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.494	92.216
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.810
Skyldig selskabsskat	46.859	116.822
Anden gæld	390.686	619.220
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>818.353</b>	<b>1.199.452</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>13.788.392</b>	<b>14.435.102</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>27.197.495</b>	<b>27.529.285</b>
6 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	10.908.707	56.500	11.015.207
Udbetalt udbytte	0	0	-56.500	-56.500
Årets resultat	0	415.976	400.000	815.976
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>50.000</b>	<b>11.324.683</b>	<b>400.000</b>	<b>11.774.683</b>
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	11.324.683	400.000	11.774.683
Udbetalt udbytte	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	393.920	200.000	593.920
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>11.718.603</b>	<b>200.000</b>	<b>11.968.603</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	578.864	457.864
Pensioner	3.408	3.408
Andre omkostninger til social sikring	1.773	1.695
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>584.045</b>	<b>462.967</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	28.239	116.822
Ændring i hensættelse til udskudt skat	121.000	127.480
	<b>149.239</b>	<b>244.302</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	18.956.840	18.646.290
Årets tilgang	0	310.550
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	18.956.840	18.956.840
Værdireguleringer 1. januar	7.093.160	6.513.710
Årets værdireguleringer	550.000	579.450
Værdireguleringer 31. december	7.643.160	7.093.160
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>26.600.000</b>	<b>26.050.000</b>

Selskabets investeringsejendomme er målt til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi.

Et ændret afkastkrav påvirker dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 1,2 mio. kr. Afkastkravet udgør 5,18% pr. 31. december.

### 4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Anskaffelsessum 1. januar	909.519	909.519
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	909.519	0
Anskaffelsessum 31. december	0	909.519
Værdireguleringer pr. 1. januar	-873.427	-823.230
Årets resultat	0	-50.197
Regulering på årets afgang	873.427	0
Værdireguleringer pr. 31. december	0	-873.427
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>36.092</b>





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.

## Ditte Pernille Folke Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ditte Pernille Folke Nielsen

Dirigent

ID: 7e617e71-173e-4196-9a48-38ebfe7141d2

Tidspunkt for underskrift: 12-05-2023 kl.: 09:38:10

Underskrevet med MitID



## Ditte Pernille Folke Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ditte Pernille Folke Nielsen

Direktør

ID: 7e617e71-173e-4196-9a48-38ebfe7141d2

Tidspunkt for underskrift: 12-05-2023 kl.: 09:38:10

Underskrevet med MitID



## Jesper Fenger Smidt

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jesper Smidt

Revisor

ID: 1287500629677

Tidspunkt for underskrift: 12-05-2023 kl.: 09:42:51

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 6a0524SnH5n249953353

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).