

ALL Holding II ApS

Hjemstedsadresse: Sydvestvej 130, 2600 Glostrup

CVR-nummer 37 45 48 85

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2024

Ditte Pernille Folke Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	ALL Holding II ApS Sydvestvej 130 2600 Glostrup Hjemstedskommune: Glostrup
Direktion	Ditte Pernille Folke Nielsen
Revisor	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	21. december 2015
Regnskabsår	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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 25. april 2024.

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 2023 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 25. april 2024

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 2023 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.

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 5,22% 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".

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.

Regnskabspraksis

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 gældsmetode 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. 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.

Balance 31. december

Aktiver

Note	2023	2022
3 Investeringsejendomme	26.450.000	26.600.000
Materielle anlægsaktiver	26.450.000	26.600.000
 Anlægsaktiver	 26.450.000	 26.600.000
Andre tilgodehavender	91.356	86.574
Periodeafgrænsningsposter	26.583	14.308
Tilgodehavender	117.939	100.882
 Værdipapirer	 113.778	 92.299
 Likvide beholdninger	 333.883	 404.314
 Omsætningsaktiver	 565.600	 597.495
 Aktiver i alt	 27.015.600	 27.197.495

Balance 31. december

Passiver

Note	2023	2022
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	11.635.175	11.718.603
Foreslået udbytte	61.000	200.000
Egenkapital	11.746.175	11.968.603
Hensættelser til udskudt skat	1.395.980	1.440.500
Hensatte forpligtelser	1.395.980	1.440.500
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	12.853.153	12.970.039
Langfristet gæld	12.853.153	12.970.039
4 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	184.000	275.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	180.967	83.314
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.141	22.494
Skyldig selskabsskat	49.524	46.859
Anden gæld	566.660	390.686
Kortfristet gæld	1.020.292	818.353
Gæld i alt	13.873.445	13.788.392
Passiver i alt	27.015.600	27.197.495
5 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
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
Egenkapital 31. december 2022	50.000	11.718.603	200.000	11.968.603
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	11.718.603	200.000	11.968.603
Ekstraordinært udbytte	0	0	32.000	32.000
Udbetalt udbytte	0	0	-232.000	-232.000
Årets resultat	0	-83.428	61.000	-22.428
Egenkapital 31. december 2023	50.000	11.635.175	61.000	11.746.175

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
1		
Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	598.864	578.864
Pensioner	3.408	3.408
Andre omkostninger til social sikring	1.723	1.773
Personaleomkostninger i alt	603.995	584.045
Gennemsnitligt antal medarbejdere	1	1
2		
Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	51.524	28.239
Ændring i hensættelse til udskudt skat	-44.520	121.000
	7.004	149.239

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
3 Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum 1. januar	18.956.840	18.956.840
Årets tilgang	52.344	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	19.009.184	18.956.840
Værdireguleringer 1. januar	7.643.160	7.093.160
Årets værdireguleringer	-202.344	550.000
Værdireguleringer 31. december	7.440.816	7.643.160
Regnskabsmæssig værdi 31. december	26.450.000	26.600.000

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 5,26% pr. 31. december.

4 Gæld til realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	12.117.153	11.870.039
Forfald 1-5 år	736.000	1.100.000
Forfald inden 1 år	184.000	275.000
	13.037.153	13.245.039

Noter til årsregnskabet

5 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balance	Årets urealiserede nettojustering indregnet i resultatopgørelsen
Børsnoterede værdipapirer	113.778	21.479
Investeringsejendomme, beboelse	26.450.000	-202.344

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 13 mio. er afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør kr. 26,3 mio.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

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: 06-05-2024 kl.: 21:13:37

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: 06-05-2024 kl.: 21:13:37

Underskrevet med MitID



Jesper Fenger Smidt

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Fenger Smidt

Revisor

ID: e2dd55d9-a066-44a0-9b09-f40741e6d754

Tidspunkt for underskrift: 07-05-2024 kl.: 07:01:47

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4ab6e6RZqqM251761492

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.