

# Ejendomsselskabet Alsvej ApS

Alsvej 5

5500 Middelfart

CVR-nr. 37824135

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. maj 2023



Villy Lundsryd Sørensen  
Dirigent

# Ejendomsselskabet Alsvej ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ejendomsselskabet Alsvej ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Alsvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

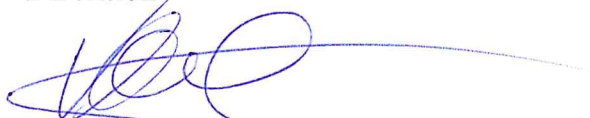
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 16. maj 2023

#### **Direktion**



Villy Lundsryd Sørensen

Direktør

## **Ejendomsselskabet Alsvej ApS**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

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

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Alsvej ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 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 revisoreres 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 opstilling 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.

Bogense, den 16. maj 2023

**Kreston JC**

**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 27619096



Jan Christiansen  
Statsautoriseret revisor  
mne26733

## **Ejendomsselskabet Alsvej ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Alsvej ApS Alsvej 5 5500 Middelfart
CVR-nr.	37824135
Stiftelsesdato	23. juni 2016
Hjemsted	Middelfart
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Villy Lundsryd Sørensen
<b>Revisor</b>	Kreston JC Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vestre Engvej 3 5400 Bogense
CVR-nr.	27619096

## **Ejendomsselskabet Alsvej ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af erhvervsjendomme.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 102.399, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 2.989.126, og en egenkapital på kr. 1.456.740.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **Ejendomsselskabet Alsvej ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Alsvej ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, direkte ejendomsudgifter samt andre eksterne omkostninger.

## **Ejendomsselskabet Alsvej ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

#### **Direkte ejendomsudgifter**

Direkte ejendomsudgifter omfatter ejendomsskat, ejendomsforsikring samt øvrige omkostninger for perioden, der kan relateres direkte til udlejningsejendomme.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).



## **Ejendomsselskabet Alsvej ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## **Ejendomsselskabet Alsvej ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Hensatte forpligtelser**

##### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudt skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

##### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Ejendomsselskabet Alsvej ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>211.073</b>	<b>175.368</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-33.600	-33.600
<b>Driftsresultat</b>		<b>177.473</b>	<b>141.768</b>
Finansielle omkostninger	1	-44.765	-45.634
<b>Resultat før skat</b>		<b>132.708</b>	<b>96.134</b>
Skat af årets resultat	2	-30.309	-21.933
<b>Årets resultat</b>		<b>102.399</b>	<b>74.201</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		102.399	74.201
<b>Resultatdisponering</b>		<b>102.399</b>	<b>74.201</b>

# Ejendomsselskabet Alsvej ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	2.564.800	2.598.400
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.564.800</u>	<u>2.598.400</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>2.564.800</u>	<u>2.598.400</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		24.750	10.875
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	104.425
Periodeafgrænsningsposter		6.846	6.846
<b>Tilgodehavender</b>		<u>31.596</u>	<u>122.146</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>392.730</u>	<u>37.781</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>424.326</u>	<u>159.927</u>
<b>Aktiver</b>		<u>2.989.126</u>	<u>2.758.327</u>

## Ejendomsselskabet Alsvej ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.406.740	1.304.341
<b>Egenkapital</b>		<b>1.456.740</b>	<b>1.354.341</b>
Hensættelser til udskudt skat		272.996	269.654
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>272.996</b>	<b>269.654</b>
Gæld til realkreditinstitutter		415.825	487.704
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>415.825</b>	<b>487.704</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		70.984	69.100
Gæld til tilknyttede virksomheder		609.116	426.032
Selskabsskat		26.967	18.593
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		33.898	30.303
Deposita		102.600	102.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>843.565</b>	<b>646.628</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.259.390</b>	<b>1.134.332</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.989.126</b>	<b>2.758.327</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

# Ejendomsselskabet Alsvej ApS

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	1.304.341	1.354.341
Årets resultat		102.399	102.399
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>1.406.740</b>	<b>1.456.740</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

# Ejendomsselskabet Alsvej ApS

## Noter

	2022	2021	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	13.216	11.368	
Andre finansielle omkostninger	31.549	34.266	
	<u>44.765</u>	<u>45.634</u>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Selskabsskat, aktuel	26.967	18.593	
Reg. af udskudt skat	3.342	3.340	
	<u>30.309</u>	<u>21.933</u>	
<b>3. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	2.800.000	2.800.000	
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>2.800.000</u>	<u>2.800.000</u>	
Af- og nedskrivninger primo	-201.600	-168.000	
Årets afskrivninger	-33.600	-33.600	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-235.200</u>	<u>-201.600</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>2.564.800</u>	<u>2.598.400</u>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	415.825	70.984	257.241
	<u>415.825</u>	<u>70.984</u>	<u>257.241</u>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Lundsfryd Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Herudover har selskabet ingen eventualforpligtelser.

## 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld, TDKK 487, er der tinglyst pantebreve, nominelt TDKK 1.864, med pant i ejendomme indregnet i årsregnskabet med en værdi på TDKK. 2.565.