

Allé Husene ApS

**Brinken 37
8940 Randers SV**

CVR-nr. 38 22 20 82

Årsrapport for 2021

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 22. juni 2022

Bruno Ørsted Jakobsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Allé Husene 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 22. juni 2022

Direktion

René Ørsted Jakobsen

Bruno Ørsted Jakobsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Allé Husene ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Allé Husene ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 22. juni 2022

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Heine Johansen
registreret revisor
MNE-nr. mne15974

Selskabsoplysninger

Selskabet

Allé Husene ApS
Brinken 37
8940 Randers SV

CVR-nr.: 38 22 20 82

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 28. november 2016

Regnskabsår: 5. regnskabsår

Hjemsted: Randers

Direktion

René Ørsted Jakobsen
Bruno Ørsted Jakobsen

Revision

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
Haraldsvej 60
8960 Randers SØ

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland
Tronholmen 1
8960 Randers SØ

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i opførelse samt udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 347.486, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.245.879.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Allé Husene ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med visse tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter

Lejeindtægterne består af husleje fra 5 ejendomme.

Rønne Allé 1A
Rønne Allé 1B
Daugaards Allé 1A
Daugaards Allé 1B
Daugaards Allé 1C

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomme mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af 5 boliger beliggende i Randers. Alle boliger udlejes til beboelse.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien har ledelsen valgt 4% som afkastkrav.

En væsentlig faktor i fastansættelsen af dagsværdien på ejendomme er afkastprocenten. En ændring i afkastprocenten på +/- 1/2% vil medføre et udsving i ejendommenes dagsværdi på henholdsvis ca. t. dkk -1.586 / +2.040.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Bruttofortjeneste		537.946	510.366
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>27.500</u>	<u>225.000</u>
Resultat før finansielle poster		565.446	735.366
Finansielle omkostninger		<u>-119.566</u>	<u>-126.379</u>
Resultat før skat		445.880	608.987
Skat af årets resultat	2	<u>-98.394</u>	<u>-134.244</u>
Årets resultat		<u>347.486</u>	<u>474.743</u>
Overført resultat		<u>347.486</u>	<u>474.743</u>
		<u>347.486</u>	<u>474.743</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>14.277.500</u>	<u>14.250.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>14.277.500</u>	<u>14.250.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.277.500</u>	<u>14.250.000</u>
Likvide beholdninger		<u>237.641</u>	<u>461.503</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>237.641</u>	<u>461.503</u>
Aktiver i alt		<u><u>14.515.141</u></u>	<u><u>14.711.503</u></u>

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.195.879	2.848.393
Egenkapital		3.245.879	2.898.393
Hensættelse til udskudt skat		706.914	693.198
Hensatte forpligtelser i alt		706.914	693.198
Gæld til realkreditinstitutter		7.573.757	7.851.983
Anden gæld		897.014	1.076.417
Langfristede gældsforpligtelser	3	8.470.771	8.928.400
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	458.069	345.787
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.036.435	1.176.803
Gæld til associerede virksomheder		2.904	2.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		9.867	9.867
Selskabsskat		92.334	121.352
Anden gæld		206.168	204.403
Deposita		252.500	297.500
Forudbetalt husleje		33.300	33.300
Kortfristede gældsforpligtelser		2.091.577	2.191.512
Gældsforpligtelser i alt		10.562.348	11.119.912
Passiver i alt		14.515.141	14.711.503
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>		
	kr.	kr.		
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>27.500</u>	<u>225.000</u>		
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>27.500</u>	<u>225.000</u>		
	<u><u>27.500</u></u>	<u><u>225.000</u></u>		
2 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	92.334	84.744		
Årets udskudte skat	13.716	49.500		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-7.656</u>	<u>0</u>		
	<u>98.394</u>	<u>134.244</u>		
3 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld		
	Gæld	31. december	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2021	2021	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.018.367	7.852.423	278.666	6.324.772
Anden gæld	<u>1.255.820</u>	<u>1.076.417</u>	<u>179.403</u>	<u>179.403</u>
	<u>9.274.187</u>	<u>8.928.840</u>	<u>458.069</u>	<u>6.504.175</u>

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Spaces ApS og de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter

4 Eventualforpligtelser (fortsat)

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendomme før dagsværdireguleringer udgør pr. 31/12 2021 kr. 11.261.261.

Selskabet har i kostprisen pr. 31/12 2021 for investeringsejendomme indregnet renteomkostninger for kr. 162.162.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 7.852.423, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør kr. 14.277.500.

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.

Bruno Ørsted Jakobsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-334701627453
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 12:03:32
Underskrevet med NemID

Rene Ørsted Jakobsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-307671619509
Tidspunkt for underskrift: 22-06-2022 kl.: 20:30:14
Underskrevet med NemID

Heine Johansen

Som Revisor NEM ID
RID: 1268811904212
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 13:59:52
Underskrevet med NemID

Bruno Ørsted Jakobsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-334701627453
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 14:04:52
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: a0c7f3UXMmN247885046

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.