

## **Allé Husene ApS**

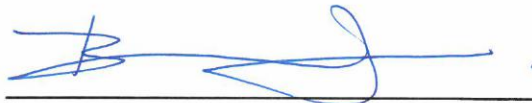
**Brinken 37  
8940 Randers SV**

**CVR-nr. 38 22 20 82**

### **Årsrapport for 2022**

**(6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 8. juni 2023



---

**Bruno Ørsted Jakobsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 25. maj 2023

### Direktion



René Ørsted Jakobsen



Bruno Ørsted Jakobsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i Allé Husene ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Allé Husene ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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.

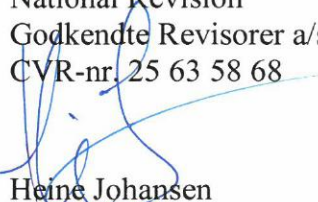
I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig 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 25. maj 2023

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 2022

Stiftet: 28. november 2016

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Randers

### Direktion

René Ørsted Jakobsen  
Bruno Ørsted Jakobsen

### Revisor

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 2022 udviser et overskud på kr. 350.222, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.596.101.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Allé Husene ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med visse tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsrapporten for 2022 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

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

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

Investeringsejendomme 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 markedsniveaue.

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 +/- ½% vil medføre et udsving i ejendommenes dagsværdi på henholdsvis ca. t. dkk -1.588 / +2.041.

#### 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 skattemæssige 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>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>528.736</b>	<b>537.946</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	<u>12.200</u>	<u>27.500</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>540.936</b>	<b>565.446</b>
Finansielle omkostninger		<u>-101.558</u>	<u>-119.566</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>439.378</b>	<b>445.880</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-89.156</u>	<u>-98.394</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>350.222</u></b>	<b><u>347.486</u></b>
Overført resultat		<u>350.222</u>	<u>347.486</u>
		<b><u>350.222</u></b>	<b><u>347.486</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>14.289.700</u>	<u>14.277.500</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>14.289.700</u>	<u>14.277.500</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>14.289.700</u>	<u>14.277.500</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>223.980</u>	<u>237.641</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>223.980</u>	<u>237.641</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>14.513.680</u>	<u>14.515.141</u>



## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		3.546.101	3.195.879
<b>Egenkapital</b>		<b>3.596.101</b>	<b>3.245.879</b>
Hensættelse til udskudt skat		701.932	706.914
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>701.932</b>	<b>706.914</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.286.775	7.573.757
Anden gæld		717.611	897.014
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>8.004.386</b>	<b>8.470.771</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	471.016	458.069
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.161.273	1.036.435
Gæld til associerede virksomheder		2.904	2.904
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	9.867
Selskabsskat		94.138	92.334
Anden gæld		207.030	206.168
Deposita		263.400	252.500
Forudbetalt husleje		11.500	33.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.211.261</b>	<b>2.091.577</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.215.647</b>	<b>10.562.348</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>14.513.680</b>	<b>14.515.141</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.		
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>				
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	<u>12.200</u>	<u>27.500</u>		
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b><u>12.200</u></b>	<b><u>27.500</u></b>		
	<b><u><u>12.200</u></u></b>	<b><u><u>27.500</u></u></b>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	94.138	92.334		
Årets udskudte skat	-4.982	13.716		
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-7.656</u>		
	<b><u>89.156</u></b>	<b><u>98.394</u></b>		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld		
	Gæld	31. december	Afdrag	Restgæld
	<u>1. januar 2022</u>	<u>2022</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	7.852.423	7.578.388	291.613	6.234.403
Anden gæld	<u>1.076.417</u>	<u>897.014</u>	<u>179.403</u>	<u>0</u>
	<b><u>8.928.840</u></b>	<b><u>8.475.402</u></b>	<b><u>471.016</u></b>	<b><u>6.234.403</u></b>

## Noter

### 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.

Den regnskabsmæssige værdi af selskabets investeringsejendomme før dagsværdireguleringer udgør pr. 31/12 2022 kr. 11.261.261.

Selskabet har i kostprisen pr. 31/12 2022 for investeringsejendomme indregnet renteomkostninger for kr. 162.162.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 7.578.388, er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør kr. 14.289.700.

### 6 Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<u>0</u>	<u>0</u>

