

# Ejendomsselskabet Alliancevej ApS

c/o Henrik Hoffmann, Ravnsbjerg Hegn 18, Gjellerup, 7400 Herning

CVR-nr. 38 37 78 09

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. februar 2020

Dirigent:

.....  
Henrik Hoffmann





## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>5</b>
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Alliancevej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19. februar 2020  
Direktion:

.....  
Henrik Hoffmann

.....  
Jesper Jørgensen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Alliancevej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Alliancevej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 19. februar 2020  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Henning Jager Neldeberg  
statsaut. revisor  
mne32205

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Alliancevej ApS c/o Henrik Hoffmann, Ravnsbjerg Hegn 18, Gjellerup, 7400 Herning
Adresse, postnr., by	
CVR-nr.	38 37 78 09
Stiftet	30. januar 2017
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Henrik Hoffmann Jesper Jørgensen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9, 7400 Herning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af at købe fast ejendom med henblik på udlejning og videresalg.

#### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomsselskabet Alliancevej ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 68.772 kr. mod et overskud på 95.251 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 1.550.855 kr.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	<b>Bruttofortjeneste</b>	250.870	290.334
2	Finansielle omkostninger	-162.116	-168.217
	<b>Resultat før skat</b>	88.754	122.117
3	Skat af årets resultat	-19.982	-26.866
	<b>Årets resultat</b>	68.772	95.251
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	68.772	95.251
		68.772	95.251

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2019	2018
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	7.650.000	7.650.000
		<u>7.650.000</u>	<u>7.650.000</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Andre tilgodehavender	1.946	1.931
		<u>1.946</u>	<u>1.931</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>7.651.946</u>	<u>7.651.931</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavende selskabsskat	2.486	0
	Andre tilgodehavender	6.691	10.233
		<u>9.177</u>	<u>10.233</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>64.533</u>	<u>139.880</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>73.710</u>	<u>150.113</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>7.725.656</u>	<u>7.802.044</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	100.000	100.000
	Overført resultat	1.450.855	1.382.083
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.550.855</u>	<u>1.482.083</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	373.287	373.287
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>373.287</u>	<u>373.287</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.138.132	3.225.823
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse, ansvarlig lånekapital	2.447.954	2.487.582
	Deposita	117.291	118.605
		<u>5.703.377</u>	<u>5.832.010</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	85.926	84.161
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.375	6.000
	Skyldig selskabsskat	0	16.720
	Anden gæld	2.836	7.783
		<u>98.137</u>	<u>114.664</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.801.514</u>	<u>5.946.674</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>7.725.656</u>	<u>7.802.044</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Sikkerhedsstillelser

**Årsregnskab 1. januar - 31. december****Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	100.000	1.286.832	1.386.832
Overført via resultatdisponering	0	95.251	95.251
<b>Egenkapital 1. januar 2019</b>	<b>100.000</b>	<b>1.382.083</b>	<b>1.482.083</b>
Overført via resultatdisponering	0	68.772	68.772
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>100.000</b>	<b>1.450.855</b>	<b>1.550.855</b>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Alliancevej ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til selskabets administration mv.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31 december 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastsgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastsgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og oforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne oplysninger om de anvendte forudsætninger.

##### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

##### Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amoriseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amoriseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2019	2018
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	162.116	168.217
	<u>162.116</u>	<u>168.217</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	19.514	16.720
Årets regulering af udskudt skat	0	10.146
Regulering af skat vedrørende tidligere år	468	0
	<u>19.982</u>	<u>26.866</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2019		<u>5.953.242</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>5.953.242</u>
Opskrivninger 1. januar 2019		<u>1.696.758</u>
Opskrivninger 31. december 2019		<u>1.696.758</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<u><u>7.650.000</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

### 5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (3,75 % for 2019 mod 4,25 % for 2018).

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 7.650 pr. 31/12 2019. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %point vil dagsværdien falde med t.kr. 1.069. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 956 t.kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.794 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.224.058	85.926	3.138.132	2.794.428
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse, ansvarlig lånekapital	2.447.954	0	2.447.954	0
Deposita	117.291	0	117.291	0
	<b>5.789.303</b>	<b>85.926</b>	<b>5.703.377</b>	<b>2.794.428</b>

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 3.556 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 7.650 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jesper Jørgensen

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Alliancevej ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-634856848832

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-02-19 08:12:23Z

NEM ID 

## Henrik Hoffmann

### Direktion

På vegne af: Ejendomsselskabet Alliancevej ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-323989083313

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-02-20 13:25:23Z

NEM ID 

## Henrik Hoffmann

### Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Alliancevej ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-323989083313

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-02-20 13:25:23Z

NEM ID 

## Henning Jager Neldeberg

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young

Serienummer: CVR:30700228-RID:71283533

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-02-20 13:28:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6DHEV-017KT-G1AEZ-BA3VK-0KE6F-H3KT0

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>