

Ejendomsselskabet Alliancevej ApS
Ravnsbjerg Hegn 18, Gjellerup, 7400 Herning

CVR-nr. 38 37 78 09

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. januar 2024

Henrik Hoffmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Alliancevej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 10. januar 2024

Direktion

Henrik Hoffmann

Jesper Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Alliancevej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Alliancevej 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 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 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.

Herning, den 10. januar 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor
mne32205

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Alliancevej ApS
Ravnsbjerg Hegn 18, Gjellerup
7400 Herning

CVR-nr.: 38 37 78 09
Stiftet: 30. januar 2017
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023

Direktion

Henrik Hoffmann
Jesper Jørgensen

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Industrivej Nord 15
7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at købe fast ejendom med henblik på udlejning og videresalg.

Usikkerhed ved indregning eller 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 investeringsejendomme 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

Det ordinære resultat efter skat udgør 4.165.236 kr. mod 6.498.656 kr. sidste år. Årets resultat er positivt påvirket med dels værdiregulering på selskabets investeringsejendomme med 3.682.409 kr. og dels fortjeneste ved salg af kapitalinteresser med 981.384 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Alliancevej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalinteresse

Udbytte fra kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	521.790	264.857
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.682.409	0
Indtægt af kapitalinteresse	981.384	6.411.639
Andre finansielle indtægter	4.644	106.835
Øvrige finansielle omkostninger	-126.905	-257.450
Resultat før skat	5.063.322	6.525.881
2 Skat af årets resultat	-898.086	-27.225
Årets resultat	4.165.236	6.498.656
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	4.165.236	6.498.656
Disponeret i alt	4.165.236	6.498.656

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	<u>20.200.000</u>	<u>16.517.591</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.200.000</u>	<u>16.517.591</u>
5 Kapitalinteresse	0	0
6 Deposita	<u>2.032</u>	<u>2.032</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.032</u>	<u>2.032</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.202.032</u>	<u>16.519.623</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>4.993</u>	<u>5.316</u>
Tilgodehavender i alt	<u>4.993</u>	<u>5.316</u>
Likvide beholdninger	<u>127.418</u>	<u>145.101</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>132.411</u>	<u>150.417</u>
Aktiver i alt	<u>20.334.443</u>	<u>16.670.040</u>

Balance 31. december

Passiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		14.059.765	9.894.529
Egenkapital i alt		<u>14.159.765</u>	<u>9.994.529</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		1.744.417	934.287
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.744.417</u>	<u>934.287</u>
Gældsforpligtelser			
Deposita		195.326	249.619
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.175.186	5.450.656
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.370.512</u>	<u>5.700.275</u>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		25.700	25.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	11.875
Selskabsskat		10.956	3.312
Anden gæld		8.093	62
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>59.749</u>	<u>40.949</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.430.261</u>	<u>5.741.224</u>
Passiver i alt		<u>20.334.443</u>	<u>16.670.040</u>

- 1 Særlige poster
- 7 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	3.395.873	3.495.873
Årets overførte overskud eller underskud	0	6.498.656	6.498.656
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	9.894.529	9.994.529
Årets overførte overskud eller underskud	0	4.165.236	4.165.236
	100.000	14.059.765	14.159.765

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskarakter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Indtægter:		
Fortjeneste ved salg af kapitalinteresse	981.384	6.411.639
	<u>981.384</u>	<u>6.411.639</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Indtægt af kapitalinteresse	981.384	6.411.639
Resultat af særlige poster netto	<u>981.384</u>	<u>6.411.639</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	87.956	15.312
Årets regulering af udskudt skat	810.130	11.913
	<u>898.086</u>	<u>27.225</u>
3. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2023	0	1.785.069
Overførsler	0	-1.785.069
Kostpris 31. december 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	12.270.833	5.953.242
Tilgang i årets løb	0	4.532.522
Overførsler	0	1.785.069
Kostpris 31. december 2023	<u>12.270.833</u>	<u>12.270.833</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	4.246.758	4.246.758
Årets regulering til dagsværdi	3.682.409	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	<u>7.929.167</u>	<u>4.246.758</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>20.200.000</u>	<u>16.517.591</u>
<p>Investeringsejendommene er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
5. Kapitalinteresse		
Kostpris 1. januar 2023	0	8.000
Afgang i årets løb	0	-8.000
Kostpris 31. december 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>0</u>	<u>0</u>
6. Deposita		
Kostpris 1. januar 2023	2.032	1.965
Tilgang i årets løb	0	67
Kostpris 31. december 2023	<u>2.032</u>	<u>2.032</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>2.032</u>	<u>2.032</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
7. Oplysninger om dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2023		<u>20.200.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>3.682.409</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 20.200 tkr., er alene stillet sikkerhed til fordel for ejer- og grundejerforeninger, som ejendommene er medlem af, samt en pantstiftende servitut på 10 tkr. på én af ejendommene til fordel for grundsælger, der udgør en sikkerhed for, at selskabet ikke bebygges den købte grund yderligere end sket.

9. Eventualposter

Ingen.

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.

Henrik Hoffmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Hoffmann

Direktør

ID: 858b1ff8-8e76-4765-92a2-bddab82a45c3

Tidspunkt for underskrift: 10-01-2024 kl.: 18:09:22

Underskrevet med MitID



Jesper Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Jørgensen

Direktør

ID: aced9863-2351-4cfb-a615-8e33db4d00dc

Tidspunkt for underskrift: 10-01-2024 kl.: 13:36:27

Underskrevet med MitID



Henning Jager Neldeberg

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henning Jager Neldeberg

Revisor

ID: 7c266d84-b008-415a-a47d-577f05169735

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 10-01-2024 kl.: 18:30:19

Underskrevet med MitID



Henrik Hoffmann

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Hoffmann

Dirigent

ID: 858b1ff8-8e76-4765-92a2-bddab82a45c3

Tidspunkt for underskrift: 10-01-2024 kl.: 18:40:07

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 010690m]T#wz251475450

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.