

**Ejendomsselskabet Alliancevej ApS**  
Ravnsbjerg Hegn 18, Gjellerup, 7400 Herning

**CVR-nr. 38 37 78 09**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. marts 2021

---

Henrik Hoffmann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 8. marts 2021

### **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 2020 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 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 8. marts 2021

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor  
mne32205

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Alliancevej ApS Ravnsbjerg Hegn 18, Gjellerup 7400 Herning
	CVR-nr.: 38 37 78 09
	Stiftet: 30. januar 2017
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henrik Hoffmann Jesper Jørgensen
<b>Revisor</b>	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 1.004.264 kr. mod 68.772 kr. sidste år.

Årets resultat er positivt påvirket med DKK 1.350.000 før skat som følge af dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme.

### 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

### 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.

### 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### 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 nettorealiseringsværdien 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>233.043</b>	<b>250.870</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	1.350.000	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-279.117</u>	<u>-162.116</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.303.926</b>	<b>88.754</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-299.662</u>	<u>-19.982</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>1.004.264</u></b>	<b><u>68.772</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>1.004.264</u>	<u>68.772</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>1.004.264</u></b>	<b><u>68.772</u></b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	1.785.069	0
4	Investeringsejendomme	<u>9.000.000</u>	<u>7.650.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>10.785.069</u>	<u>7.650.000</u>
5	Deposita	<u>1.965</u>	<u>1.946</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>1.965</u>	<u>1.946</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.787.034</u></b>	<b><u>7.651.946</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	21.338	2.486
	Andre tilgodehavender	<u>6.486</u>	<u>6.691</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>27.824</u>	<u>9.177</u>
	Likvide beholdninger	<u>68.155</u>	<u>64.533</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>95.979</u></b>	<b><u>73.710</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.883.013</u></b>	<b><u>7.725.656</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	2.455.119	1.450.855
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.555.119</b>	<b>1.550.855</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	670.287	373.287
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>670.287</b>	<b>373.287</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	7.533.312	2.447.954
Gæld til realkreditinstitutter	0	3.138.132
Deposita	114.907	117.291
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.648.219	5.703.377
Kortfristet del af langfristet gæld	0	85.926
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.375	9.375
Anden gæld	13	2.836
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.388	98.137
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.657.607</b>	<b>5.801.514</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.883.013</b>	<b>7.725.656</b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**7 Eventualposter**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	100.000	1.382.083	1.482.083
Årets overførte overskud eller underskud	0	68.772	68.772
Egenkapital 1. januar 2020	100.000	1.450.855	1.550.855
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.004.264	1.004.264
	<b>100.000</b>	<b>2.455.119</b>	<b>2.555.119</b>

## Noter

	2020	2019
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	279.117	162.116
	<b>279.117</b>	<b>162.116</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	2.662	19.514
Årets regulering af udskudt skat	297.000	0
Regulering af tidligere års skat	0	468
	<b>299.662</b>	<b>19.982</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgang i årets løb	1.785.069	0
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>1.785.069</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>1.785.069</b>	<b>0</b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2020	5.953.242	5.953.242
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>5.953.242</b>	<b>5.953.242</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	1.696.758	1.696.758
Årets regulering til dagsværdi	1.350.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2020</b>	<b>3.046.758</b>	<b>1.696.758</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>9.000.000</b>	<b>7.650.000</b>

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 5. Deposita

Kostpris 1. januar 2020	1.946	1.931
Tilgang i årets løb	<u>19</u>	<u>15</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>1.965</u></b>	<b><u>1.946</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>1.965</u></b>	<b><u>1.946</u></b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 7. Eventualposter

Ingen.