



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Ryes Plads
Prinsessegade 60
7000 Fredericia
T +45 76 34 40 05

CVR nr. 25 49 21 45

fredericia@rsm.dk
www.rsm.dk

Almins Ejendomme ApS

Blåkjærvej 34, 7000 Fredericia

CVR-nr. 38 86 86 67

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juli 2024.

Almir Muric
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 8. juli 2024

Direktion



Almir Muric

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Almins Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Almins Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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.

Fredericia, den 8. juli 2024

RSM-Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45



Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne27856

Selskabsoplysninger

Selskabet

Almins Ejendomme ApS
Blåkjærvej 34
7000 Fredericia

CVR-nr.: 38 86 86 67
Hjemsted: Fredericia
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Almir Muric

Revisor

RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Prinsessegade 60
7000 Fredericia

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets økonomiske udvikling og resultat blev som forventet.

Vi er opmærksom på, at selskabet er omfattet af selskabslovens kapitalbestemmelser. Vi forventer, at selskabskapitalen reetableres ved gældskonvertering.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	555.530	297.894
Værdiregulering af investeringsejendomme	-39.093	-368.867
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-150.111	-153.717
Finansielle omkostninger	-81.544	-156.166
Resultat før skat	284.782	-380.856
Skat af årets resultat	-28.006	0
Årets resultat	256.776	-380.856
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	256.776	0
Disponeret fra overført resultat	0	-380.856
Disponeret i alt	256.776	-380.856

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	3.458.604	3.597.621
2	Driftsmateriel og inventar	0	11.094
3	Investeringsjendomme	618.775	2.868.850
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.077.379</u>	<u>6.477.565</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.077.379</u>	<u>6.477.565</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>60.635</u>	<u>162.822</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>60.635</u>	<u>162.822</u>
	Aktiver i alt	<u>4.138.014</u>	<u>6.640.387</u>

Balance 31. december

Passiver		2023	2022
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-1.213.018	-1.469.794
Egenkapital i alt		-1.163.018	-1.419.794
Gældsforpligtelser			
Deposita		70.306	82.707
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>70.306</u>	<u>82.707</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		0	0
Gæld til pengeinstitutter		1.065.135	3.354.938
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.588	53.543
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.124.997	4.568.993
Selskabsskat		28.006	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>5.230.726</u>	<u>7.977.474</u>
Gældsforpligtelser i alt		5.301.032	8.060.181
Passiver i alt		4.138.014	6.640.387

4 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

5 **Eventualposter**

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	3.822.043	3.740.351
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>81.692</u>
Kostpris ultimo	<u>3.822.043</u>	<u>3.822.043</u>
Af- og nedskrivninger primo	-224.422	-85.495
Årets afskrivninger	<u>-139.017</u>	<u>-138.927</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-363.439</u>	<u>-224.422</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.458.604</u>	<u>3.597.621</u>
2. Driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	<u>73.952</u>	<u>73.952</u>
Kostpris ultimo	<u>73.952</u>	<u>73.952</u>
Af- og nedskrivninger primo	-62.858	-48.068
Årets afskrivninger	<u>-11.094</u>	<u>-14.790</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-73.952</u>	<u>-62.858</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>	<u>11.094</u>

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	3.207.845	5.342.062
Tilgang	0	5.925
Afgang i årets løb	-2.589.070	-2.140.142
Kostpris ultimo	618.775	3.207.845
Regulering til dagsværdi primo	-338.995	-277.062
Tilbageførte reguleringer ved salg	0	295.142
Årets regulering til dagsværdi	0	-357.075
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	338.995	0
Regulering til dagsværdi ultimo	0	-338.995
Regnskabsmæssig værdi ultimo	618.775	2.868.850

Selskabets investeringsejendomme består af en boligejendom beliggende i Horsens.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige reoveringsprojekter eller ombygninger mv.

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.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023	31/12 2022
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	6,3%	6,3%
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	0%	0%

Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m²)

Erhvervsjendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m²)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 619 t.kr. pr. 31. december 2023. 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 1 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 85 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 117 t.kr.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.065 t.kr., har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 2.500 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

	t.kr.
Grunde og bygninger	2.759

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen.

Kontraktlige forpligtelse:

Ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Almins Ejendomme 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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet 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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes 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. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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