



Alion Ejendomme ApS

Viemosevej 21, A
7120 Vejle Øst

CVR-nr. 41163283

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. marts 2023

Niels Kofod Bernth Ærø
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Alion Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

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

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 13. marts 2023

Direktion

Niels Kofod Bernth Ærø

Alion Ejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Alion Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Alion Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 opstilling 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.

Daugård, den 13. marts 2023

Status Revision

godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 30707907

Anette Dam Jacobsen
Statsautoriseret revisor
mne42894

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med ejendomsbesiddelse og udlejning samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har i indeværende år solgt en investeringsejendom med fortjeneste.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi og værdireguleres over resultatopgørelsen. Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

Ved anvendelse af dagsværdimodellen benyttes der regnskabsmæssige skøn til opgørelse af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme. Der er usikkerhed forbundet med opgørelsen.

Ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme beliggende i Vejle og omegn er der pr. 31. december 2022 benyttet afkastkrav på 3,75 - 5,0 %. For selskabets 2 udlejningshuse er værdierne desuden sammenlignet til salgspriser for huse tilsvarende til selskabets. Med disse afkastkrav og ud fra de sammenlignelige emner i markedet udgør dagsværdien samlet kr. 5.540.000.

Udsving i afkastkravet betyder udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravet på + 0,25 % medfører en lavere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. kr. 300.000, hvorimod en ændring i afkastkravet på - 0,25 % medfører en højere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. kr. 335.000.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det skal omtales i ledelsesberetningen.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. 298.280, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 6.353.394, og en egenkapital på kr. 1.129.868.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Alion Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel og ud fra salg af sammenlignelige rækkehuse indenfor samme geografiske område.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter uden hensyn til årets tomgang med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi. I beregningen er der ikke taget hensyn til inflation.

Selskabets investeringsejendomme omfatter 2 boligudlejningsejendomme samt en erhvervsejendom, og afkastkravet fastsættes på markedsniveau i niveauet til 3,75 % - 5,0 %.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Alion Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		206.938	251.013
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		191.664	700.000
Driftsresultat		398.602	951.013
Andre finansielle indtægter		143.002	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-48.078	-43.913
Andre finansielle omkostninger		-113.936	-66.928
Resultat før skat		379.590	840.172
Skat af årets resultat		-81.310	-184.839
Årets resultat		298.280	655.333
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		298.280	655.333
Resultatdisponering		298.280	655.333

Alion Ejendomme ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	5.540.000	6.740.000
Materielle anlægsaktiver		5.540.000	6.740.000
Anlægsaktiver		5.540.000	6.740.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.855	27.280
Andre tilgodehavender		0	5.633
Periodeafgrænsningsposter		1.650	2.858
Tilgodehavender		29.505	35.771
Likvide beholdninger		783.889	7.550
Omsætningsaktiver		813.394	43.321
Aktiver		6.353.394	6.783.321

Alion Ejendomme ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.089.868	791.588
Egenkapital		1.129.868	831.588
Hensættelser til udskudt skat		205.118	196.360
Hensatte forpligtelser		205.118	196.360
Gæld til realkreditinstitutter		2.486.921	3.372.994
Anden gæld		219.959	228.527
Langfristede gældsforpligtelser	2	2.706.880	3.601.521
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		146.109	171.916
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.750	23.094
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.997.500	1.879.206
Selskabsskat		72.552	22.081
Anden gæld		64.687	47.805
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.000	2.000
Periodeafgrænsningsposter		13.930	7.750
Kortfristede gældsforpligtelser		2.311.528	2.153.852
Gældsforpligtelser		5.018.408	5.755.373
Passiver		6.353.394	6.783.321
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Alion Ejendomme ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	791.588	831.588
Årets resultat	0	298.280	298.280
Egenkapital 31. december 2022	40.000	1.089.868	1.129.868

Noter

	2022	2021
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	5.927.074	4.727.074
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	1.200.000
Afgang i årets løb	-1.200.000	0
Kostpris ultimo	4.727.074	5.927.074
Dagsværdireguleringer primo	812.926	112.926
Årets reguleringer	0	700.000
Dagsværdireguleringer ultimo	812.926	812.926
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.540.000	6.740.000

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved anvendelse af dagsværdimodellen benyttes der regnskabsmæssige skøn til opgørelse af dagsværdien. Der er usikkerhed forbundet med opgørelsen.

Ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme beliggende i Vejle og omegn er der pr. 31. december 2022 benyttet afkastkrav på 3,75 – 5,0 %. For selskabets 2 udlejningshuse er værdierne desuden sammenlignet til salgspriser for huse tilsvarende til selskabets. Med disse afkastkrav og ud fra de sammenlignelige emner i markedet udgør dagsværdien samlet kr. 5.540.000.

Udsving i afkastkravet betyder udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravet på + 0,25 % medfører en lavere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. kr. 300.000, hvorimod en ændring i afkastkravet på - 0,25 % medfører en højere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. kr. 335.000.

For selskabets investering i investeringsejendomme er der i år 2022 i resultatopgørelsen indregnet kr. 0 i positiv urealiseret værdiregulering før skat (i 2021 er der indregnet kr. 700.000). Urealiseret værdireguleringer medtages under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.486.921	137.541	1.998.153
Anden gæld	219.959	8.568	181.072
	2.706.880	146.109	2.179.225

3. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Den skyldige skat pr. 31. december 2022 fremgår af administrationsselskabets årsrapport.

Noter

2022

2021

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med Totalkredit A/S kr. 778.415 er der udstedt pantebrev i ejendommen Højager 159, Jelling, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 1.590.000.

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforeningen, herunder betaling af fællesudgifter med en gæld på kr. 0 pr. 31. december 2022, er der udstedt et pantebrev på kr. 40.000 i ejendommen Strandvejen 59A, Bredballe, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 2.500.000.

Til sikkerhed for restgæld på sælgerpantebrev til Claus Krøjgaard kr. 228.527,21 er der udstedt pantebrev i ejendommen Strandvejen 59A, Bredballe, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 2.500.000.

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S kr. 1.882852 er der udstedt pantebrev i ejendommene Kiddesvej 5, Vejle og Strandvejen 59A, Bredballe, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 samlet udgør kr. 3.950.000.