

Alion Ejendomme ApS
Viemosevej 21 A
7120 Vejle Øst

CVR-nr.: 41163283

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28. marts 2022



Niels Kofod Bernth Ærø
Dirigent

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse.....	12
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Alion Ejendomme ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 18. marts 2022

Direktion



Niels Kofod Bernth Ærø

Til den daglige ledelse i Alion Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Alion Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 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.

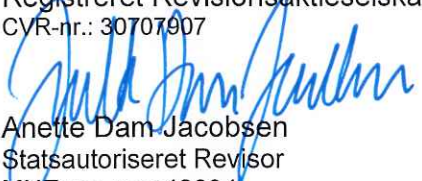
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Daugård, den 18. marts 2022

RID REVISION
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 30707907



Anette Dam-Jacobsen
Statsautoriseret Revisor
MNE nr.: mne42894
FSR - danske revisorer

Hovedaktivitet

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i indeværende år købt 1 ny investeringsejendom, og ejer derudover fortsat de 3 ejendomme, som sidste år blev anskaffet.

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 2021 benyttet afkastkrav på 3,75 - 4,50 %. For selskabets 3 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. 6.740.000.

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. 400.000, hvorimod en ændring i afkastkravet på - 0,25 % medfører en højere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. kr. 450.000.

Udviklingen i selskabets 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 kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

GENERELT

Årsregnskabet for Alion Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

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.

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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 3 boligudlejningsejendomme samt en erhvervsejendom, og afkastkravet fastsættes på markedsniveau i niveauet til 3,75 % - 4,50 %.

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

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2021	2020
Bruttoresultat	251.013	132.025
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	700.000	112.926
Driftsresultat	951.013	244.951
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-43.913	-25.649
Andre finansielle omkostninger	-66.928	-43.439
Ordinært resultat før skat	840.172	175.863
Skat af årets resultat	-184.839	-39.608
Årets resultat	655.333	136.255
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	655.333	136.255
Disponeret i alt	655.333	136.255

AKTIVER

	2021	2020
1 Investeringsejendomme.....	6.740.000	4.840.000
Materielle anlægsaktiver	6.740.000	4.840.000
Anlægsaktiver	6.740.000	4.840.000
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	27.280	10.749
Andre tilgodehavender.....	5.633	2.897
Periodeafgrænsningsposter	2.858	6.272
Tilgodehavender	35.771	19.918
Likvide beholdninger.....	7.550	249.943
Omsætningsaktiver	43.321	269.861
Aktiver	6.783.321	5.109.861

PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	791.588	136.255
Egenkapital	831.588	176.255
Hensættelse til udskudt skat.....	196.360	33.602
Hensatte forpligtelser.....	196.360	33.602
Prioritetsgæld	3.372.994	2.760.521
Anden gæld.....	228.527	236.678
2 Langfristede gældsforpligtelser	3.601.521	2.997.199
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	171.916	148.694
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.879.206	1.629.287
Selskabsskat	22.081	6.006
Anden gæld	70.899	109.611
Periodeafgrænsningsposter.....	7.750	7.750
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.000	1.457
Kortfristede gældsforpligtelser	2.153.852	1.902.805
Gældsforpligtelser.....	5.755.373	4.900.004
Passiver.....	6.783.321	5.109.861
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital, primo.....	40.000	0
Kontant kapitaludvidelse.....	0	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo.....	136.255	0
Årets resultat	655.333	136.255
Overført resultat ultimo	791.588	136.255
Egenkapital	831.588	176.255

	Investerings- ejendomme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	4.727.074
Tilgang i årets løb.....	1.200.000
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2021	5.927.074
	<hr/>
Værdiregulering, primo	112.926
Årets værdiregulering	700.000
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2021	812.926
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>6.740.000</u>

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 2021 benyttet afkastkrav på 3,75 - 4,50 %. For selskabets 3 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. 6.740.000.

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. 400.000, hvorimod en ændring i afkastkravet på - 0,25 % medfører en højere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. kr. 450.000.

For selskabets investering i investeringsejendomme er der i resultatopgørelsen indregnet kr. 700.000 i positiv urealiseret værdiregulering før skat. Beløbet er medtaget under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	3.536.759	163.765	2.794.639
Anden gæld	236.678	8.151	191.533
	<u>3.773.437</u>	<u>171.916</u>	<u>2.986.172</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

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 2021 fremgår af administrationsselskabets årsrapport.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Totalkredit A/S kr. 828.551 er der udstedt pantebrev i ejendommen Højager 159, Jelling, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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 2021, er der udstedt et pantebrev på kr. 40.000 i ejendommen Strandvejen 59A, Bredballe, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 2.500.000.

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S kr. 2.787.453 er der udstedt pantebrev i ejendommene Kiddesvej 5, Vejle, Chr. Hansensvej 9, Vejle og Strandvejen 59A, Bredballe, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 samlet udgør kr. 5.150.000.

Til sikkerhed for restgæld på sælgerpantebrev til Claus Krøjgaard kr. 236.678 er der udstedt pantebrev i ejendommen Strandvejen 59A, Bredballe, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør kr. 2.500.000.