

**Grant Thornton**  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45  
2100 København Ø  
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

# Alva Ejendomme ApS

Stamholmen 71, 2650 Hvidovre

CVR-nr. 41 23 81 27

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024.

---

Andreas Storsul-Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Alva 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 26. juni 2024

### **Direktion**

Andreas Storsul-Nielsen  
Direktør

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Til kapitalejeren i Alva Ejendomme ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Alva Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 26. juni 2024

### **Grant Thornton**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Michael Beuchert**

statsautoriseret revisor  
mne32794

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Alva Ejendomme ApS  
Stamholmen 71  
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 41 23 81 27  
Stiftet: 20. september 1985  
Hjemsted: Hvidovre  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Andreas Storsul-Nielsen, Direktør

### Revision

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

### Modervirksomhed

Alva ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed som handel og kapitalanlæg samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 5.892 t.kr. mod 6.807 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.830 t.kr. mod 4.743 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets udløb ikke indtrådt begivenheder som kan påvirke indeværende års regnskabsaflæggelse.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.892.452</b>	<b>6.863.369</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	1.000.000
Administrationsomkostninger	-25.872	-64.317
Andre driftsomkostninger	-1.057.209	-479.345
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.809.371</b>	<b>7.319.707</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	215.295	0
Andre finansielle indtægter	29.452	340.511
1 Øvrige finansielle omkostninger	-1.394.926	-1.612.280
<b>Resultat før skat</b>	<b>3.659.192</b>	<b>6.047.938</b>
2 Skat af årets resultat	-828.800	-1.304.621
<b>Årets resultat</b>	<b>2.830.392</b>	<b>4.743.317</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	2.830.392	4.743.317
<b>Disponeret i alt</b>	<b>2.830.392</b>	<b>4.743.317</b>



**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Produktionsanlæg og maskiner	63.042	28.547
4 Investeringsejendomme	83.000.000	83.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>83.063.042</u>	<u>83.028.547</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>83.063.042</u></b>	<b><u>83.028.547</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	755.249	1.514.028
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.160.442	3.279.346
Andre tilgodehavender	10	0
Tilgodehavender i alt	<u>5.915.701</u>	<u>4.793.374</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	284.628	91.308
Værdipapirer i alt	<u>284.628</u>	<u>91.308</u>
Likvide beholdninger	229.931	118.945
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.430.260</u></b>	<b><u>5.003.627</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>89.493.302</u></b>	<b><u>88.032.174</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2023	2022
Note	kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	23.388.468	20.558.076
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>23.428.468</b>	<b>20.598.076</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	16.913.356	16.865.322
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>16.913.356</b>	<b>16.865.322</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	40.817.261	43.257.296
Deposita	3.457.995	3.062.336
Langfristede gældsforpligtelser i alt	44.275.256	46.319.632
Kortfristet del af langfristet gæld	2.450.258	2.476.423
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.599.952	150.555
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	767.382	1.060.354
Anden gæld	58.630	561.812
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.876.222	4.249.144
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>49.151.478</b>	<b>50.568.776</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>89.493.302</b>	<b>88.032.174</b>

7 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

9 Nærtstående parter

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	15.814.759	31.000.000	46.854.759
Udloddet udbytte	0	0	-31.000.000	-31.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	4.743.317	0	4.743.317
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	20.558.076	0	20.598.076
Forslag til resultatdisponering	0	2.830.392	0	2.830.392
	<b>40.000</b>	<b>23.388.468</b>	<b>0</b>	<b>23.428.468</b>

## Noter

	2023 kr.	2022 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	209.632
Andre finansielle omkostninger	1.394.926	1.402.648
	<b>1.394.926</b>	<b>1.612.280</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	767.382	1.069.354
Årets regulering af udskudt skat	48.034	259.225
Regulering af tidligere års skat	13.384	-23.958
	<b>828.800</b>	<b>1.304.621</b>
<b>3. Produktionsanlæg og maskiner</b>		
Kostpris 1. januar 2023	315.595	315.595
Tilgang i årets løb	68.250	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>383.845</b>	<b>315.595</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-287.048	-219.539
Årets afskrivninger	-33.755	-67.509
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-320.803</b>	<b>-287.048</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>63.042</b>	<b>28.547</b>

## Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2023	63.000.000	63.000.000
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>63.000.000</b>	<b>63.000.000</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	20.000.000	19.000.000
Årets regulering til dagsværdi	0	1.000.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b>20.000.000</b>	<b>20.000.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>83.000.000</b>	<b>83.000.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## 5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	43.267.519	45.733.719
Heraf forfalder inden for 1 år	-2.450.258	-2.476.423
	<b>40.817.261</b>	<b>43.257.296</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	30.669.753	33.111.283

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets ejendom for en værdi af 48.700 t.kr. Dem samlede samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant udgør pr. 31. december 2023 83.000 t.kr.

## Noter

---

### 7. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Børsnoterede aktier kr.</b>
Dagsværdi 31. december 2023	284.628
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	71.273

### 8. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har påtaget sig en underholdsforpligtelse til at betale en procentdel af den skattepligtige indkomst.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Alva ApS, CVR-nr. 41241268, som er administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabs-skat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 9. Nærtstående parter

#### Koncernregnskab

Ingen af selskabets modervirksomheder aflægger koncernregnskab.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Alva 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, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

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.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

Brugstid	Restværdi
----------	-----------



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år 0-20 %

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

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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.

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”.

Investeringsjendomme 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”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer

Værdipapirer, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Alva Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Andreas Storsul-Nielsen

Direktør og dirigent

På vegne af: Alva Ejendomme ApS

Serienummer: 76a226ea-b540-49df-8dd2-37ff7a8aaf53

IP: 87.116.xxx.xxx

2024-06-26 09:20:28 UTC



## Michael Beuchert

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 7d8e2c05-e36d-431a-9f6f-b3f4bd7ab446

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-26 14:28:33 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**