



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**ALPHA EJENDOMME AALBORG APS**  
**C/O MADS MOTH, JÆTTESTUEN 19, 9230 SVENSTRUP J**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. juni 2024

---

Mads Moth Madsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Alpha Ejendomme Aalborg ApS c/o Mads Moth Jættestuen 19 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 41 48 59 30 Stiftet: 1. juli 2020 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Mads Moth Madsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Alpha Ejendomme Aalborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. maj 2024

Direktion:

---

Mads Moth Madsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Alpha Ejendomme Aalborg ApS*

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 30. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Mads Madsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41302

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af virksomhedens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>146.361</b>	<b>-66.180</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		62.996	232.344
Andre finansielle indtægter.....		7	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-166.342	-83.440
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>43.022</b>	<b>82.724</b>
Skat af årets resultat.....	2	-9.465	-18.199
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>33.557</b>	<b>64.525</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		33.557	64.525
<b>I ALT.....</b>		<b>33.557</b>	<b>64.525</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		4.600.000	4.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	4.600.000	4.500.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.600.000</b>	<b>4.500.000</b>
Likvide beholdninger.....		33.417	40.822
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>33.417</b>	<b>40.822</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.633.417</b>	<b>4.540.822</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		421.891	388.334
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>461.891</b>	<b>428.334</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		21.642	12.177
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>21.642</b>	<b>12.177</b>
Ansvarlig lånekapital/konvertibelt gældsbevis.....		1.600.000	1.600.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	1.600.000	1.600.000
Gæld til pengeinstitutter.....		1.337.831	1.771.712
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		21.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		841.453	413.812
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		276.020	221.207
Deposita.....		73.580	73.580
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.549.884	2.500.311
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.149.884</b>	<b>4.100.311</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.633.417</b>	<b>4.540.822</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	40.000	388.334	428.334
Forslag til resultatdisponering.....		33.557	33.557
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>40.000</b>	<b>421.891</b>	<b>461.891</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	29.891	15.916	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	136.451	67.524	
	<b>166.342</b>	<b>83.440</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat.....	9.465	18.199	2
	<b>9.465</b>	<b>18.199</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investeringsejen omme	3
kr.			
Kostpris 1. januar 2023.....		4.267.656	
Tilgang.....		37.004	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>4.304.660</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		232.344	
Årets værdireguleringer.....		62.996	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>295.340</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>4.600.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Boligejendom	
Dagsværdi 31. december 2023 .....		4.600.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		57.997	

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommen i et normalår er vurderet i niveauet 195 tkr. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 4,25 % under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, stand og anvendelsesmulighed.

**NOTER**

					<b>Note</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Ansvarlig lånekapital/konvertibelt gældsbrev.....	1.600.000	0	0	1.600.000	
	<b>1.600.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.600.000</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Alpha Invest Aalborg ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
Til sikkerhed for bankgæld på 1.338 tkr. er der afgivet pant nom. 2.924 tkr. i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 4.600 t.kr.					
			<b>2023</b>	<b>2022</b>	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>7</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	
Selskabet ledes af en ulønnet direktør.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Alpha Ejendomme Aalborg ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.