

# ALPE Ejendomme Invest ApS

C/O Lars Damtoft  
Saltholm 11, Vejrum  
7600 Struer

CVR-nr. 41303921

## Årsrapport for 2024

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 10-07-2025

---

Lars Damtoft Andersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                          | 5  |
| Ledelsesberetning                               | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 7  |
| Resultatopgørelse                               | 10 |
| Balance   | 11 |
| Egenkapitalopgørelse                            | 13 |
| Noter   | 14 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for ALPE Ejendomme Invest 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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.

Struer, den 8. juli 2025

### **Direktion**

Lars Damtoft

Hans Jørgen Pedersen

**ALPE Ejendomme Invest ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i ALPE Ejendomme Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for ALPE Ejendomme Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 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.

Holstebro, den 8. juli 2025

**Klar Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 35827943

Henrik Lund  
Statsautoriseret revisor  
mne31447

**ALPE Ejendomme Invest ApS**

**Virksomhedsoplysninger**

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | ALPE Ejendomme Invest ApS<br>C/O Lars Damtoft<br>Saltholm 11, Vejrum<br>7600 Struer   |
| CVR-nr.             | 41303921  |
| Stiftelsesdato      | 17. april 2020  |
| Regnskabsår         | 1. januar 2024 - 31. december 2024  |
| <b>Direktion</b>    | Lars Damtoft<br>Hans Jørgen Pedersen  |
| <b>Revisor</b>      | Klar Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab<br>Nupark 51<br>7500 Holstebro |
| CVR-nr.             | 35827943  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at investere i samt udleje fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på kr. 270.399, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på kr. 2.369.000, og en egenkapital på kr. 612.961.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for ALPE Ejendomme Invest ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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 en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift samt administration mv.

## 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.

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på 7%. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

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

### Egenkapital

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 acontoskatter.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser 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.

## Resultatopgørelse

|  | Note | 2024<br>kr.    | 2023<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | <b>288.653</b> | <b>240.886</b> |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver |      | 141.000        | 122.875        |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>429.653</b> | <b>363.761</b> |
| Andre finansielle indtægter                  |      | 31             | 0              |
| Andre finansielle omkostninger               |      | -87.455        | -120.663       |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>342.229</b> | <b>243.098</b> |
| Skat af årets resultat                       |      | -71.830        | -49.196        |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>270.399</b> | <b>193.902</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                |                |
| Overført resultat                            |      | 270.399        | 193.902        |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>270.399</b> | <b>193.902</b> |

ALPE Ejendomme Invest ApS

Balance 31. december 2024

|                                 | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                  |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger             |      | 2.369.000        | 2.228.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <u>2.369.000</u> | <u>2.228.000</u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>            |      | <u>2.369.000</u> | <u>2.228.000</u> |
| <b>Aktiver</b>                  |      | <u>2.369.000</u> | <u>2.228.000</u> |

## Balance 31. december 2024

|   | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital  |      | 40.000           | 40.000           |
| Overført resultat   |      | 572.961          | 302.562          |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>612.961</b>   | <b>342.562</b>   |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 75.435           | 48.815           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>75.435</b>    | <b>48.815</b>    |
| Gæld til banker   |      | 1.038.045        | 1.092.076        |
| Deposita  |      | 111.583          | 116.781          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 2    | <b>1.149.628</b> | <b>1.208.857</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 50.000           | 50.000           |
| Kassekredit   |      | 146.446          | 283.772          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   |      | 0                | 2.094            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 34.631           | 34.631           |
| Selskabsskat  |      | 35.596           | 23.760           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 264.303          | 233.509          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>530.976</b>   | <b>627.766</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>1.680.604</b> | <b>1.836.623</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>2.369.000</b> | <b>2.228.000</b> |
| Eventualforpligtelser   | 3    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 4    |                  |                  |

## ALPE Ejendomme Invest ApS

### Egenkapitalopgørelse

|                                      | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>   |
|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2024           | 40.000                         | 302.562                      | 342.562        |
| Årets resultat                       |                                | 270.399                      | 270.399        |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b> | <b>40.000</b>                  | <b>572.961</b>               | <b>612.961</b> |

## Noter

|   | 2024                          | 2023                             |                               |
|---|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>            |                               |                                  |                               |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede         | <u>0</u>                      | <u>0</u>                         |                               |
| <b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b> |                               |                                  |                               |
|   | <b>Forfald<br/>efter 1 år</b> | <b>Forfald<br/>indenfor 1 år</b> | <b>Forfald<br/>efter 5 år</b> |
| Gæld til banker                           | 1.038.045                     | 50.000                           | 800.000                       |
| Deposita                                  | 111.583                       |                                  | 111.583                       |
|   | <u><b>1.149.628</b></u>       | <u><b>50.000</b></u>             | <u><b>911.583</b></u>         |

**3. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der tinglyst pant i ejendomme t. kr. 1.350. Bogført værdi udgør t. kr. 2.369.