

ALKE Ejendomme ApS

Torvegade 69, 7160 Tørring
CVR-nr. 31 94 14 31

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 5. september 2025

Allan Kjær Skarby

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 76 42 94 00
Vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

[Selskabsoplysninger](#)

[Selskabsoplysninger](#) 3

Erklæringer

[Ledelsespåtegning](#) 4

[Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang](#) 5-6

[Ledelsesberetning](#)

[Ledelsesberetning](#) 7

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

[Resultatopgørelse](#) 8

[Balance](#) 9-10

[Egenkapitalopgørelse](#) 11

[Noter](#) 12-13

[Anvendt regnskabspraksis](#) 14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet ALKE Ejendomme ApS
Torvegade 69
7160 Tørring

CVR-nr.: 31 94 14 31
Stiftet: 5. januar 2009
Kommune: Hedensted
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Direktion Kent Skrydstrup Pedersen
Allan Kjær Skarby

Revision BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Roms Hule 4, 1. sal
7100 Vejle

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for ALKE 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 5. september 2025

Direktion:

Kent Skrydstrup Pedersen

Allan Kjær Skarby

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i ALKE Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ALKE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 for 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Vejle, den 5. september 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jakob Aarestrup Bang
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41316

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommens dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| | Note | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 503.325 | 403.297 |
| Af- og nedskrivninger | | 0 | -69.034 |
| Driftsresultat | | 503.325 | 334.263 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 5.507 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | -174.719 | -154.967 |
| Resultat før skat | | 328.606 | 184.803 |
| Skat af årets resultat | 2 | -72.319 | -40.657 |
| Årets resultat | | 256.287 | 144.146 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 2.000.000 | 0 |
| Overført resultat | | -1.743.713 | 144.146 |
| I alt | | 256.287 | 144.146 |

Balance 30. juni

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 10.649.000 | 10.649.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 10.649.000 | 10.649.000 |
| Anlægsaktiver | | 10.649.000 | 10.649.000 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 7.063 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 11.191 | 0 |
| Tilgodehavender | | 11.191 | 7.063 |
| Likvide beholdninger | | 1.063.558 | 644.759 |
| Omsætningsaktiver | | 1.074.749 | 651.822 |
| Aktiver | | 11.723.749 | 11.300.822 |

Balance 30. juni

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Reserve for opskrivninger | | 0 | 2.096.862 |
| Overført resultat | | 5.364.648 | 5.011.499 |
| Forslag til udbytte | | 2.000.000 | 0 |
| Egenkapital | | 7.489.648 | 7.233.361 |
| <hr/> | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | | 932.552 | 887.586 |
| Hensatte forpligtelser | | 932.552 | 887.586 |
| <hr/> | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 988.665 | 1.043.486 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.028.922 | 1.994.501 |
| Depositum | | 117.300 | 75.750 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 3.134.887 | 3.113.737 |
| <hr/> | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 54.167 | 49.229 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 15.000 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 6.000 | 6.000 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | | 27.353 | 10.909 |
| Anden gæld | | 64.142 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 166.662 | 66.138 |
| Gældsforpligtelser | | 3.301.549 | 3.179.875 |
| <hr/> | | | |
| Passiver | | 11.723.749 | 11.300.822 |

| | |
|---|---|
| Eventualposter mv. | 5 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 |
| Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling | 7 |
| Medarbejderforhold | 8 |

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Reserve for opskrivninger | Overført resultat | Forslag til udbytte | I alt |
|----------------------------------|----------------|---------------------------|-------------------|---------------------|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2024 | 125.000 | 2.096.862 | 5.011.499 | 0 | 7.233.361 |
| Forslag til resultatdisponering | | | -1.743.713 | 2.000.000 | 256.287 |
| Overførser | | | | | |
| Tilladt udligning | | -2.096.862 | 2.096.862 | | 0 |
| Egenkapital 30. juni 2025 | 125.000 | 0 | 5.364.648 | 2.000.000 | 7.489.648 |

Noter

| | 2024/25 kr. | 2023/24 kr. |
|--|----------------|----------------|
| 1 Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 123.512 | 99.239 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 51.207 | 55.728 |
| | 174.719 | 154.967 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 27.353 | 10.909 |
| Regulering af udskudt skat | 44.966 | 29.748 |
| | 72.319 | 40.657 |

| | | |
|---|--|----------------------------|
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Investerings- ejendomme |
| Kostpris 1. juli 2024 | | 10.444.717 |
| Kostpris 30. juni 2025 | | 10.444.717 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2024 | | 204.283 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2025 | | 204.283 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025 | | 10.649.000 |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

| kr. | Boligejendomme | Industriejendomme |
|-------------------------|----------------|-------------------|
| Dagsværdi 30. juni 2025 | 2.870.000 | 7.779.000 |

Dagsværdi for investeringsejendomme

Investeringsejendommene består af to boligudlejningsejendomme og tre erhvervsjendomme i Tørring. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 769 tkr. samlet set for de fem ejendomme, hvilket bygger på en årlig leje på 941 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 172 tkr. samt en udlejningsprocent på 100%

Ved beregning er anvendt at afkast på 6-7,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommenes beliggenhed mv. De fastsatte afkastkrav vurderes at svare til de generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 736 tkr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 810 tkr.

Noter

4 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 30/6 2025 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 30/6 2024 gæld i alt |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 1.042.832 | 54.167 | 755.575 | 1.092.715 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 2.028.922 | 0 | 2.028.922 | 1.994.501 |
| Depositum | 117.300 | 0 | 117.300 | 75.750 |
| | 3.189.054 | 54.167 | 2.901.797 | 3.162.966 |

5 | Eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

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 Alke Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.043 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 7.933 tkr.

Til sikkerhed for søsterselskabs bankgæld, er der overfor pengeinstitutter deponeret ejerpantebreve, der giver pant i udvalgte investeringsejendomme og grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdier pr. 30. juni 2025 kan opgøres til:

| | Regnskabsmæssig værdi af aktiver tkr. | Pantets nom. værdi eller restgæld tkr. |
|---|---|--|
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld: | | |
| Ejerpantebreve | 10.032 | 2.000 |

7 | Oplysninger om væsentlige usikkerheder ved indregning og måling

Ejendommenes dagsværdi er fastlagt på baggrund af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Forholdet er beskrevet i noten "Materielle anlægsaktiver".

| | 2024/25 | 2023/24 |
|--|---------|---------|
| 8 Medarbejderforhold | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ALKE Ejendomme ApS for 2024/25 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

Huslejeindtægter

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 ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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. Skyldig og tilgodehavende 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 kunne realiseres, 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 låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.