

## **Ålsgårde af 24-09-2018 ApS**

Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

Årsrapport  
1. januar 2020 - 31. december 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**15/06/2021**

---

**Jens Bisgaard-Frantzen**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**      Ålsgårde af 24-09-2018 ApS  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg

CVR-nr:            39883902  
Regnskabsår:    01/01/2020 - 31/12/2020

**Revisor**            KPMG P/S  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø  
DK Danmark

CVR-nr:            25578198  
P-enhed:           1018974173

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2020 - 31. december 2020 for Ålsgårde af 24-09-2018 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/05/2021

### **Direktion**

Jens Bisgaard-Frantzen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ålsgårde af 24-09-2018 ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ålsgårde af 24-09-2018 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende,

samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen 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, 31/05/2021

Niels Skannerup Vendelbo , mne34532  
statsaut. revisor  
KPMG P/S  
CVR: 25578198

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse - og udvikling af ejendommen beliggende Teglværksbakken 30, 3140 Ålsgårde.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2020 udviser et positivt resultat på 725 t.kr., en aktivsum på 62.965 t.kr. og en positiv egenkapital på 16.741 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 63 mio. kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendomme forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelse af afkastkravene og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,2 mio. kr. og en reducere af afkastkravet med 0,25 % point vil øge den samlede dagsværdi med 3,4 mio. kr. jf. omtale heraf i regnskabets note 1.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

### Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv

### Balancen

Investeringsjendomme omfatter ejendomme med henblik på opnåelse af lejeindtægter, værdiforøgelse eller begge dele. Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunkter og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen som forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til dagsværdi.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne

sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, 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.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 henholdsvis egenkapitalen.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med rentekomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>1.736.237</b>	<b>-1.152.091</b>
Andre driftsomkostninger		-384.386	-408.884
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.351.851</b>	<b>-1.560.975</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	305.264	-14.291.534
Andre finansielle omkostninger		-728.159	-18.762
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>928.956</b>	<b>15.871.271</b>
Skat af årets resultat	2	-204.284	0
<b>Årets resultat</b>		<b>724.672</b>	<b>-15.871.271</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		724.672	-15.871.271
<b>I alt</b>		<b>724.672</b>	<b>-15.871.271</b>

## Balance 31. december 2020

### Aktiver

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Investeringsjendomme		62.700.000	6.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>62.700.000</b>	<b>62.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>62.700.000</b>	<b>62.000.000</b>
Periodeafgrænsningsposter		6.446	213.007
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>6.446</b>	<b>213.007</b>
Likvide beholdninger		258.518	10.627
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>264.964</b>	<b>223.634</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>62.964.964</b>	<b>62.223.634</b>

## Balance 31. december 2020

### Passiver

	Note	2020 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv.	4	15.100.000	15.050.000
Overført resultat		1.574.377	-15.871.271
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>16.674.377</b>	<b>-821.271</b>
Hensættelse til udskudt skat		67.158	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>67.158</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		42.298.962	43.095.934
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5</b>	<b>42.298.962</b>	<b>43.095.934</b>
Gæld til realkreditinstitutter		599.491	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		110.065	2.165.304
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.756.055	0
Skyldig selskabsskat		137.126	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		123.180	17.783.667
Deposita		1.198.550	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.924.467</b>	<b>19.948.971</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>46.223.429</b>	<b>63.044.905</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>62.964.964</b>	<b>62.223.634</b>

## Noter

### 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af ejendomme beliggende i Ålsgårde. Investeringsejendomme er værdiansat på basis af en afkastbaseret model. Der er anvendt afkast på 4,7% for investeringsejendommene. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,2 mio. kr. En reduktion af afkastkravet med gennemsnit på 0,25% point vil forøge den samlede dagsværdi med 3,4 mio. kr.

### 2. Skat af årets resultat

	2020 kr.	2018/19 kr.
Skat af årets resultat	137.126	0
Regulering af udskudt skat	67.158	0
	<u>204.284</u>	<u>0</u>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.
Kostpris primo	76.291.534
Tilgang	394.736
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>76.68.670</u></b>
Værdiregulering primo	-14.291.534
Årets værdiregulering	305.264
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<b><u>-13.986.270</u></b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>62.700.000</u></b>

#### 4. Registreret kapital mv.

	<u>kr.</u>
Ændringer i aktiekapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Aktiekapital 31.12.19	15.050.000
Tilgang 23.10.20, kapitaludvidelse	50.000
<b>Aktie-/anpartskapital ultimo</b>	<b><u>15.100.000</u></b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Langfristet gældsforpligtelser	42.898.453	599.491	42.298.961	40.951.152

#### 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Gæld til kreditinstitutter i øvrigt er sikret ved pant i ejendomme. Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt er deponeret ejerpantebreve med nominal værdi på 48.000 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 62.700 t.kr.

#### 7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2020</b>
	0