



Alion Ejendomme ApS

Viemosevej 21, A
7120 Vejle Øst

CVR-nr. 41163283

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17-03-2025

Niels Kofod Bernth Ærø
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Alion Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for Alion 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. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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.

Vejle Øst, den 15-03-2025

Direktion

Niels Kofod Bernth Ærø

Alion Ejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Alion Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Alion Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 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.

Daugård, den 15-03-2025

Status Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 30707907

Anette Dam Jacobsen
Statsautoriseret revisor
mne42894

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med ejendomsbesiddelse og udlejning samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været nogle væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold i regnskabsåret.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. -5.106, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 5.437.789, og en egenkapital på kr. 1.130.001.

Årets resultat anses som forventet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

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, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel og ud fra salg af sammenlignelige rækkehuse indenfor samme geografiske område.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 huslejeindtægter uden hensyn til årets tomgang med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi. I beregningen er der ikke taget hensyn til inflation.

Selskabets investeringsjendomme omfatter 1 boligudlejningsjendomme samt 1 erhvervsjendomme, og afkastkravet fastsættes på markedsniveau i niveauet til 4,5 % for boligsudlejningsjendommen og til 6,25 % for erhvervsjendommen.

Ejendommene er beliggende i Vejle og omegn.

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

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealiseringsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Varer under fremstilling og fremstillede færdigvarer måles til fremstillingspris, der indbefatter medgået materialeforbrug og direkte lønomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdninger og indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

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

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

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 acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, 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.

Alion Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		163.048	180.181
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		-25.904	-50.000
Driftsresultat		137.144	130.181
Andre finansielle indtægter		5.365	500
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-53.017	0
Andre finansielle omkostninger		-74.580	-123.964
Resultat før skat		14.912	6.717
Skat af årets resultat		-20.018	-1.478
Årets resultat		-5.106	5.239
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-5.106	5.239
Resultatdisponering		-5.106	5.239

Alion Ejendomme ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	3.950.000	5.500.595
Materielle anlægsaktiver		3.950.000	5.500.595
Anlægsaktiver		3.950.000	5.500.595
Varer under fremstilling		180.975	0
Varebeholdninger		180.975	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.300	23.706
Tilgodehavender		48.300	23.706
Likvide beholdninger		1.258.514	540.630
Omsætningsaktiver		1.487.789	564.336
Aktiver		5.437.789	6.064.931

Alion Ejendomme ApS

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.090.001	1.095.107
Egenkapital		1.130.001	1.135.107
Hensættelser til udskudt skat		222.634	202.876
Hensatte forpligtelser		222.634	202.876
Gæld til realkreditinstitutter		1.686.344	2.497.682
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.686.344	2.497.682
Gæld til kreditinstitutter		150.631	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.750	26.202
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.176.954	2.120.216
Selskabsskat		260	3.720
Anden gæld		54.215	68.128
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.000	2.000
Periodeafgrænsningsposter		0	9.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.398.810	2.229.266
Gældsforpligtelser		4.085.154	4.726.948
Passiver		5.437.789	6.064.931
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Alion Ejendomme ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-01-2024	40.000	1.095.107	1.135.107
Årets resultat	0	-5.106	-5.106
Egenkapital 31-12-2024	40.000	1.090.001	1.130.001

Noter

	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.737.669	4.727.074
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	10.595
Afgang i årets løb	-1.600.595	0
Kostpris ultimo	3.137.074	4.737.669
Dagsværdireguleringer primo	762.926	812.926
Årets reguleringer	50.000	-50.000
Dagsværdireguleringer ultimo	812.926	762.926
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.950.000	5.500.595

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved anvendelse af dagsværdimodellen benyttes der regnskabsmæssige skøn til opgørelse af dagsværdien. Der er usikkerhed forbundet med opgørelsen.

Ved værdiansættelsen af selskabets ejendomme beliggende i Vejle og omegn er der pr. 31. december 2024 benyttet afkastkrav på 4,5 – 6,25 %. For selskabets 1 udlejningshus er værdien desuden sammenlignet til salgspriser for huse tilsvarende til selskabets. Med disse afkastkrav og ud fra de sammenlignelige emner i markedet udgør dagsværdien samlet kr. 3.950.000.

Udsving i afkastkravet betyder udsving i dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En ændring i afkastkravet på + 0,25 % medfører en lavere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. kr. 170.000, hvorimod en ændring i afkastkravet på - 0,25 % medfører en højere dagsværdi af investeringsejendommene på ca. kr. 190.000.

For selskabets investering i investeringsejendomme er der i år 2024 i resultatopgørelsen indregnet kr. 50.000 i positiv urealiseret værdiregulering før skat (i 2023 var der indregnet en negativ urealiseret værdiregulering på kr. 50.000). Urealiseret værdireguleringer medtages under dagsværdiregulering af investeringsejendomme. I 2024 er der realiseret et tab ved salg af en af selskabets ejendomme på kr. 75.904, som medtages under dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dermed bliver den samlede resultatopvirkning under dagsværdiregulering af investeringsejendomme kr. 25.904 i 2024.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.686.344	79.149	1.305.887
	1.686.344	79.149	1.305.887

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Den skyldige skat pr. 31. december 2024 fremgår af administrationsselskabets årsrapport.

Noter

2024

2023

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforeningen, herunder betaling af fællesudgifter med en gæld på kr. 0 pr. 31. december 2024, er der udstedt et pantebrev på kr. 40.000 i ejendommen Strandvejen 59A, Bredballe, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 2.450.000.

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S kr. 1.717.770 er der udstedt pantebrev i ejendommene Kiddesvej 5, Vejle og Strandvejen 59A, Bredballe, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 samlet udgør kr. 3.950.000.