



Alion Ejendomme ApS

Viemosevej 21, A
7120Veje Øst

CVR-nr. 41163283

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 27. april 2026

Niels Kofod Bernt ^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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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 24. april 2026

Direktion

Niels Kofod Bernth Ærø
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Alion Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Alion Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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.

Hedensted, den 24. april 2026

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 i regnskabsåret valgt at realisere flere af ejendommene, hvorfor der på statusdagen ikke længere drives udlejning. Selskabet har for den resterende investeringejendom indgået aftale om salg i 2025 med overtagelse i 2026.

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. -956.122, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 5.211.865, og en egenkapital på kr. 173.879.

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 2025 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, 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 salg og administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Investeringsejendomme måles til dagsværdien, som selskabet kan godtgøre ud fra de allerede indgåede aftaler om salg af ejendommene.

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

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

Varebeholdninger

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

Nettorealisationseværdi 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.

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

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld

Gældsforpligtelser, som omfatter 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.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		34.319	163.048
Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme		-979.561	-25.904
Driftsresultat		-945.242	137.144
Andre finansielle indtægter		347	5.365
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-53.802	-53.017
Andre finansielle omkostninger		-215.666	-74.580
Resultat før skat		-1.214.363	14.912
Skat af årets resultat		258.241	-20.018
Årets resultat		-956.122	-5.106
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-956.122	-5.106
Resultatdisponering		-956.122	-5.106

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	2	1.770.000	3.950.000
Materielle anlægsaktiver		1.770.000	3.950.000
Anlægsaktiver		1.770.000	3.950.000
Varer under fremstilling		3.393.558	180.975
Varebeholdninger		3.393.558	180.975
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	48.300
Tilgodehavende selskabsskat		35.607	0
Andre tilgodehavender		12.700	0
Tilgodehavender		48.307	48.300
Likvide beholdninger		0	1.258.514
Omsætningsaktiver		3.441.865	1.487.789
Aktiver		5.211.865	5.437.789

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		133.879	1.090.001
Egenkapital		173.879	1.130.001
Hensættelser til udskudt skat		0	222.634
Hensatte forpligtelser		0	222.634
Gæld til realkreditinstitutter		0	1.607.195
Langfristede gældsforpligtelser	3	0	1.607.195
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		835.353	79.149
Gæld til kreditinstitutter		1.029.089	150.631
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.554	14.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.281.444	2.176.954
Selskabsskat		0	260
Anden gæld		840	54.215
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		810.706	2.000
Kortfristede gældsforpligtelser		5.037.986	2.477.959
Gældsforpligtelser		5.037.986	4.085.154
Passiver		5.211.865	5.437.789
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	1.090.001	1.130.001
Årets resultat	0	-956.122	-956.122
Egenkapital 31. december 2025	40.000	133.879	173.879

Noter

	2025	2024
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	3.137.074	4.737.669
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	356.686	0
Afgang i årets løb	-1.677.401	-1.600.595
Kostpris ultimo	1.816.359	3.137.074
Dagsværdireguleringer primo	812.926	762.926
Årets reguleringer	-859.285	50.000
Dagsværdireguleringer ultimo	-46.359	812.926
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.770.000	3.950.000

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Ved anvendelse af dagsværdiopgørelsen er medtaget den salgspris der er aftalt på den resterende investeringsejendom fratrukket salgsomkostninger.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	835.353	0
	0	835.353	0

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 2025 fremgår af årsrapporten for Alion Holding ApS, som er administrationselskab for sambeskatningskredsen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for selskabets forpligtelser overfor ejerforeningen, herunder betaling af fællesudgifter med en gæld på kr. 0 pr. 31. december 2025, er der udstedt et pantebrev på kr. 40.000 i ejendommen Strandvejen 59A, Bredballe, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør kr. 1.770.000.

Til sikkerhed for mellemværende med DLR Kredit A/S kr. 860.797 er der udstedt pantebrev nom. kr. 1.195.000 i ejendommen Strandvejen 59A, Bredballe, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 samlet udgør kr. 1.770.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Middelfart Sparekasse kr. 1.029.089 er der udstedt pantebrev på nom. kr. 1.765.000 i ejendommen Uglevej 7, 7100 Vejle klassificeret under Varer under fremstilling, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør kr. 3.393.558.