

# ALL Holding II ApS

Hjemstedsadresse: Sydvestvej 130, 2600 Glostrup

CVR-nummer 37 45 48 85

Årsrapport 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2025

---

Ditte Pernille Folke Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

Selskabet	ALL Holding II ApS Sydvestvej 130 2600 Glostrup  Hjemstedskommune: Glostrup
Direktion	Ditte Pernille Folke Nielsen
Revisor	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	21. december 2015
Regnskabsår	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive virksomhed med handel, service og industri og anden i forbindelse hermed stående virksomhed samt at investere i fast ejendom og foretage udvikling og drift heraf samt besidde ejerandele i selskaber inden for samme branche.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow såvel som det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2024 for ALL Holding II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2024.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 1. maj 2025

Direktion

Ditte Pernille Folke Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i ALL Holding II ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for ALL Holding II ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 revisorers 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 opstillingen 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.

Helsingør, den 1. maj 2025  
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s  
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for ALL Holding II ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets lejeindtægter fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter periodiseres i henhold til indgåede lejekontrakter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter ejendomsskat, forsikring, reparation og vedligeholdelse mv., der er medgået til at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver. Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle aktiver opgøres som salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Endvidere består andre driftsindtægter af løntilskud og godtgørelser mv. modtaget fra det offentlige.

Andre driftsindtægter præsenteres som en del af bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger præsenteres som en særskilt linje i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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 poster direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommenes sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Gennemsnitsafkastkravet er fastsat til 5,91% for selskabets ejendomme.

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investeringsejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommenes brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings-ejendomme".

## Regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2024	2023
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.256.010</b>	<b>1.133.095</b>
1 Personaleomkostninger	604.381	603.995
Andre driftsomkostninger	0	80.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	800.000	-202.344
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.451.629</b>	<b>246.756</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-2.246
Finansielle indtægter	6.512	29.992
Finansielle omkostninger	467.625	257.926
<b>Resultat før skat</b>	<b>990.516</b>	<b>16.576</b>
2 Skat af årets resultat	219.824	7.004
<b>Årets resultat</b>	<b>770.692</b>	<b>9.572</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	67.500	61.000
Ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	0	32.000
Overført til overført resultat	703.192	-83.428
<b>Disponeret</b>	<b>770.692</b>	<b>9.572</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2024	2023
3 Investeringsejendomme	27.375.000	26.450.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>27.375.000</b>	<b>26.450.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>	 <b>27.375.000</b>	 <b>26.450.000</b>
Andre tilgodehavender	1.267	91.356
Periodeafgrænsningsposter	16.703	26.583
<b>Tilgodehavender</b>	<b>17.970</b>	<b>117.939</b>
 <b>Værdipapirer</b>	 <b>99.265</b>	 <b>113.778</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>	 <b>247.707</b>	 <b>333.883</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>	 <b>364.942</b>	 <b>565.600</b>
 <b>Aktiver i alt</b>	 <b>27.739.942</b>	 <b>27.015.600</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2024	2023
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	12.338.367	11.635.175
Foreslået udbytte	67.500	61.000
<b>Egenkapital</b>	<b>12.455.867</b>	<b>11.746.175</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.571.980	1.395.980
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.571.980</b>	<b>1.395.980</b>
4 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	12.687.036	12.853.153
<b>Langfristet gæld</b>	<b>12.687.036</b>	<b>12.853.153</b>
4 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	178.000	184.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	181.693	180.967
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.500	39.141
Skyldig selskabsskat	35.824	49.524
Anden gæld	619.042	566.660
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>1.025.059</b>	<b>1.020.292</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>13.712.095</b>	<b>13.873.445</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>27.739.942</b>	<b>27.015.600</b>
5 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitaloppgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	11.718.603	200.000	11.968.603
Ekstraordinært udbytte	0	0	32.000	32.000
Udbetalt udbytte	0	0	-232.000	-232.000
Årets resultat	0	-83.428	61.000	-22.428
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>11.635.175</b>	<b>61.000</b>	<b>11.746.175</b>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	11.635.175	61.000	11.746.175
Udbetalt udbytte	0	0	-61.000	-61.000
Årets resultat	0	703.192	67.500	770.692
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>12.338.367</b>	<b>67.500</b>	<b>12.455.867</b>

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	598.812	598.864
Pensioner	3.564	3.408
Andre omkostninger til social sikring	2.005	1.723
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>604.381</b>	<b>603.995</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	43.824	51.524
Ændring i hensættelse til udskudt skat	176.000	-44.520
	<b>219.824</b>	<b>7.004</b>

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
<b>3 Investeringsejendomme</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	19.009.184	18.956.840
Årets tilgang	125.000	52.344
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	19.134.184	19.009.184
Værdireguleringer 1. januar	7.440.816	7.643.160
Årets værdireguleringer	800.000	-202.344
Værdireguleringer 31. december	8.240.816	7.440.816
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>27.375.000</b>	<b>26.450.000</b>

Selskabets investeringsejendomme er målt til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der er en usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi.

Et ændret afkastkrav påvirker dagsværdien væsentligt og kan illustreres ved, at en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. 1,1 mio. kr. Afkastkravet udgør 5,91% pr. 31. december.

### 4 Gæld til realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	11.975.036	12.117.153
Forfald 1-5 år	712.000	736.000
Forfald inden 1 år	178.000	184.000
	<b>12.865.036</b>	<b>13.037.153</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Oplysninger om aktiver indregnet til dagsværdi

	Værdi ultimo indregnet i balance	Årets urealiserede nettojustering indregnet i resultatopgørelsen
Børsnoterede værdipapirer	99.265	-14.513
Investeringsejendomme, beboelse	27.375.000	800.000

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 13 mio. er afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør kr. 27 mio.

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Ditte Pernille Folke Nielsen

Navn returneret af MitId: Ditte Pernille Folke Nielsen  
Direktør og Dirigent  
ID: 7e617e71-173e-4196-9a48-38ebfe7141d2  
IP-adresse: 188.183.142.36:14188  
Dato for underskrift: 06-05-2025 07:10:46 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Jesper Fenger Smidt

Navn returneret af MitId: Jesper Fenger Smidt  
Revisor  
ID: e2dd55d9-a066-44a0-9b09-f40741e6d754  
IP-adresse: 87.49.146.5:55888  
Dato for underskrift: 06-05-2025 07:21:35 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 00ac2ZyXtT252528584