

# Rønne Alle ApS

Højen 3, 9320 Hjallerup  
CVR-nr.: 36 04 25 08

## Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 23. april 2026

---

Christian Dahl Mortensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 34 73 00  
Aalborg@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

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8-9
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	10
<a href="#">Noter</a>	11-12
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	13-15

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** Rønne Alle ApS  
Højen 3  
9320 Hjallerup

CVR-nr.: 36 04 25 08  
Stiftet: 8. juli 2014  
Kommune: Brønderslev  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Christian Dahl Mortensen

**Revisor** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Visionsvej 51  
9000 Aalborg

**Pengeinstitut** Sparekassen Danmark  
Albani Plads 1  
9700 Brønderslev

**Advokat** Advokatfirmaet Vingaardshus A/S  
Vingårdsgade 22  
9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 23. april 2026

Direktion:

---

Christian Dahl Mortensen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Rønne Alle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Rønne Alle ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisors 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 23. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Christian Brasholt Larsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33680

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med opførelse og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

## **Usædvanlige forhold**

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis, idet man er overgået til indregning af investerings-ejendomme til dagsværdi mod tidligere indregning til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Med den nye praksis foretages der løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommenes brugstid. Sammenligningstallene for sidste år er ændret i overensstemmelse med den nye praksis.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.012.338</b>	<b>2.010.743</b>
Øvrige finansielle omkostninger	1	-732.107	-940.639
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.280.231</b>	<b>1.070.104</b>
Skat af årets resultat	2	-281.652	-235.166
<b>Årets resultat</b>		<b>998.579</b>	<b>834.938</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		998.579	834.938
<b>I alt</b>		<b>998.579</b>	<b>834.938</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		35.531.000	35.531.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>35.531.000</b>	<b>35.531.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>35.531.000</b>	<b>35.531.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.300	14.300
Andre tilgodehavender		1.396	0
Periodeafgrænsningsposter		0	11.216
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.696</b>	<b>25.516</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	20.000	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>20.000</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		10.362	3.517
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>34.058</b>	<b>29.033</b>
<b>Aktiver</b>		<b>35.565.058</b>	<b>35.560.033</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		11.307.786	10.309.207
<b>Egenkapital</b>		<b>14.307.786</b>	<b>13.309.207</b>
Hensættelser til udskudt skat		942.625	950.940
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>942.625</b>	<b>950.940</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.507.058	18.063.680
Langfristede gældsforpligtelser	5	17.507.058	18.063.680
Gæld til realkreditinstitutter		530.826	476.130
Gæld til pengeinstitutter		251.839	499.701
Leverandører af varer og tjenesteydelser		80.395	81.229
Gæld til tilknyttede virksomheder		863.120	1.152.947
Selskabsskat		289.967	235.956
Deposita		764.963	764.463
Periodeafgrænsningsposter		26.479	25.780
Kortfristede gældsforpligtelser		2.807.589	3.236.206
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.314.647</b>	<b>21.299.886</b>
<b>Passiver</b>		<b>35.565.058</b>	<b>35.560.033</b>

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Medarbejderforhold 8

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2024	3.000.000	5.047.528	8.047.528
Praksisændring		5.261.679	5.261.679
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2025</b>	<b>3.000.000</b>	<b>10.309.207</b>	<b>13.309.207</b>
Forslag til resultatdisponering		998.579	998.579
<b><u>Egenkapital 31. december 2025</u></b>	<b><u>3.000.000</u></b>	<b><u>11.307.786</u></b>	<b><u>14.307.786</u></b>

## Noter

	2025 kr.	2024 kr.
<b>1   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	24.217	11.610
Finansielle omkostninger i øvrigt	707.890	929.029
	<b>732.107</b>	<b>940.639</b>

<b>2   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	289.967	235.956
Regulering af udskudt skat	-8.315	-790
	<b>281.652</b>	<b>235.166</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2025		31.217.780
<b>Kostpris 31. december 2025</b>		<b>31.217.780</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025		1.897.707
Praksisændring		-1.897.707
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2025</b>		<b>0</b>
Praksisændring		4.313.220
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025</b>		<b>4.313.220</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>		<b>35.531.000</b>

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

kr.	Boligejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	35.531.000

Investeringssejendommene omfatter syv udlejningsejendomme i Brønderslev Kommune med i alt 36 lejemål. Ejendommene måles til dagsværdi efter en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, baseret på forventet driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Der er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 5,75-10 %, fastlagt under hensyntagen til markedsforholdene på balancedagen, ejendomstype, beliggenhed og historisk udlejningsgrad. For ejendomme under hel eller delvis renovering er de aktuelle forhold indarbejdet i værdiansættelsen.

## Noter

### 4 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Garantbeviser
Dagsværdi 31. december 2025	20.000

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	18.037.884	530.826	14.223.898	18.539.810
	<b>18.037.884</b>	<b>530.826</b>	<b>14.223.898</b>	<b>18.539.810</b>

### 6 | Kontraktlige forpligtelser og 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 Chr. Mortensen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, i alt 18.039 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 35.531 tkr. pr. 31. december 2025.

Til sikkerhed for bankgæld, i alt 252 tkr., har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt 8.711 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 35.531 tkr. pr. 31. december 2025.

### 8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:  
Selskabet administreres af ulønnet direktion.

2025                      2024

1                              1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rønne Alle ApS for 2025 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, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets investeringsejendomme var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at investeringsejendomme indregnes og måles til dagsværdi og med indregning i resultatopgørelsen af årets værdireguleringer.

Årsagen til praksisændringen er, at selskabets hovedaktivitet er investering i ejendomme med henblik på at opnå et løbende afkast heraf. Anvendelsen af reglerne for måling af investeringsejendomme til dagsværdier vurderes bedre at opnå et retvisende billede af virksomhedens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling, resultat og pengestrømme, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år. Praksisændringerne for sammenligningstallene er indregnet direkte på egenkapitalen primo.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Årets resultat før og efter skat for både 2024 og 2025 er forøget med 272 tkr.
- Aktivsummen ultimo 2025 er forøget med 6.483 tkr. som kan henføres til posten investeringsejendomme. Aktivsummen ultimo 2024 er forøget med 6.211 tkr.
- Egenkapitalen pr. 1. januar 2025 forøget med 5.262 tkr. som følge af praksisændring med tilbagevirkende kraft. Egenkapitalen er ultimo 2025 forøget med 5.534 tkr.

## Resultatopgørelsen

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Driftsomkostninger ved udlejning

Omkostninger ved udlejning indeholder direkte omkostninger forbundet med udlejning af ejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikring, forbrugsafgifter og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

# Anvendt regnskabspraksis

## 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.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 acontoskatter.

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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.