

Ejendomsselskabet Alliancevej ApS
Ravnsbjerg Hegn 18, Gjellerup, 7400 Herning

CVR-nr. 38 37 78 09

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. januar 2026

Henrik Hoffmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomsselskabet Alliancevej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 13. januar 2026

Direktion

Henrik Hoffmann

Jesper Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Alliancevej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Alliancevej ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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.

Herning, den 13. januar 2026

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor
mne32205

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Alliancevej ApS
Ravnsbjerg Hegn 18, Gjellerup
7400 Herning

CVR-nr.: 38 37 78 09
Stiftet: 30. januar 2017
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Henrik Hoffmann
Jesper Jørgensen

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Industrivej Nord 15
7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at købe fast ejendom med henblik på udlejning og videresalg.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendomsselskabet Alliancevej ApS har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 514.212 kr. mod 524.028 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.924.120 kr. mod 602.146 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Alliancevej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Indtægter af kapitalinteresse

Udbytte fra kapitalinteresse indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres på grundlag af prisen ved realiserede handler fra tilsvarende lejligheder i samme ejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Bruttofortjeneste	514.212	524.028
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.040.000	0
Indtægt af kapitalinteresse	0	270.341
Andre finansielle indtægter	8.461	6.115
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-95.461</u>	<u>-101.142</u>
Resultat før skat	2.467.212	699.342
3 Skat af årets resultat	<u>-543.092</u>	<u>-97.196</u>
Årets resultat	<u>1.924.120</u>	<u>602.146</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>1.924.120</u>	<u>602.146</u>
Disponeret i alt	<u>1.924.120</u>	<u>602.146</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	22.240.000	20.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.240.000</u>	<u>20.200.000</u>
5 Deposita	2.120	2.092
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.120</u>	<u>2.092</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>22.242.120</u>	<u>20.202.092</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	5.708	0
Andre tilgodehavender	3.039	3.638
Tilgodehavender i alt	<u>8.747</u>	<u>3.638</u>
Likvide beholdninger	156.535	310.519
Omsætningsaktiver i alt	<u>165.282</u>	<u>314.157</u>
Aktiver i alt	<u>22.407.402</u>	<u>20.516.249</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	16.586.031	14.661.911
Egenkapital i alt	<u>16.686.031</u>	<u>14.761.911</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.193.217	1.744.417
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.193.217</u>	<u>1.744.417</u>
Gældsforpligtelser		
6 Deposita	236.575	195.326
7 Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.268.262	3.774.227
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.504.837	3.969.553
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Selskabsskat	0	17.196
Anden gæld	8.317	8.172
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	23.317	40.368
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.528.154</u>	<u>4.009.921</u>
Passiver i alt	<u>22.407.402</u>	<u>20.516.249</u>

- 1 Særlige poster
- 2 Medarbejderforhold
- 8 Oplysninger om dagsværdi
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	100.000	14.059.765	14.159.765
Årets overførte overskud eller underskud	0	602.146	602.146
Egenkapital 1. januar 2025	100.000	14.661.911	14.761.911
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.924.120	1.924.120
	100.000	16.586.031	16.686.031

Noter

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjenings-skabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Indtægter:		
Fortjeneste ved salg af kapitalinteresse	<u>0</u>	<u>270.341</u>
	<u>0</u>	<u>270.341</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Indtægt af kapitalinteresse	<u>0</u>	<u>270.341</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>0</u>	<u>270.341</u>

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

3. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	94.292	97.196
Årets regulering af udskudt skat	<u>448.800</u>	<u>0</u>
	<u>543.092</u>	<u>97.196</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2025	12.270.833	12.270.833
Kostpris 31. december 2025	12.270.833	12.270.833
Regulering til dagsværdi 1. januar 2025	7.929.167	7.929.167
Årets regulering til dagsværdi	2.040.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2025	9.969.167	7.929.167
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	22.240.000	20.200.000

Investeringsejendommene består af 3 velbeliggende investeringsejendomme i henholdsvis København SV og Klampenborg.

Investeringsejendommene er indregnet med udgangspunkt i prisen ved realiserede handler fra tilsvarende lejligheder i samme ejendom/tilsvarende ejendomme samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt.

De er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi (niveau 2 i dagsværdihierarkiet) svarende til en kvadratmeterpris på henholdsvis 60.000 kr. pr. kvm. og 62.500 kr pr. kvm.

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
5. Deposita		
Kostpris 1. januar 2025	2.092	2.092
Tilgang i årets løb	28	0
Kostpris 31. december 2025	2.120	2.092
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	2.120	2.092

6. Deposita		
Deposita i alt	236.575	195.326
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Deposita i alt	236.575	195.326
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
7. Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	3.268.262	3.774.227
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse i alt	<u>3.268.262</u>	<u>3.774.227</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

8. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2025	<u>22.240.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>2.040.000</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 22.240 t.kr., er alene stillet sikkerhed til fordel for ejer- og grundejerforeninger, som ejendommene er medlem af, samt en pantstiftende servitut på 10 t.kr. på én af ejendommene til fordel for grundsælger, der udgør en sikkerhed for, at selskabet ikke bebygger den købte grund yderligere end sket.

10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Ingen.