

## Årsrapport for perioden 1. oktober 2024 til 30. september 2025

---

Alve Udlejning ApS  
Rolighedsvej 31, 9400 Nørresundby  
CVR-nr. 38 74 05 39

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 24. marts 2026

---

Jimmy Rene Jensen  
dirigent

RN - Revision Nordjylland, registreret revisionsanpartsselskab, revisions- og rådgivningsvirksomhed, medlem af FDR - foreningen Danske Revisorer

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	9
Balance pr. 30. september 2025	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Alve Udlejning 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. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24. marts 2026

### Direktion

Jimmy René Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### **Til kapitalejeren i Alve Udlejning ApS**

Vi har opstillet årsrapporten for Alve Udlejning ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 24. marts 2026

RN - Revision Nordjylland ApS  
Registreret revisionsfirma  
CVR-nr. 28 96 65 71

Tom Picano  
Registreret revisor  
mne17814

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Alve Udlejning ApS  
Rolighedsvej 31  
9400 Nørresundby

CVR-nr.: 38740539

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Aalborg

### Direktion

Jimmy René Jensen, direktør

### Revisor

RN - Revision Nordjylland ApS  
Registreret revisionsfirma  
CVR-nr.: 28966571  
Gugvej 140  
9210 Aalborg SØ

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb og salg af ejendomme, investering i ejendomme med udlejning for øje samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 401.188, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 717.986.

## **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Alve Udlejning ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægt, indtægter for udført arbejde samt direkte omkostninger på ejendomme og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter fra udlejning af ejendomme samt indtægter for udført arbejde indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Omkostninger ejendomme**

Omkostninger til ejendomme indeholder ejendommens direkte omkostninger, der er anvendt for at opnå årets lejeindtægt.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger samt omkostninger til reklame og administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursregulering kreditforening samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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**

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Øvrige bygninger	50 år	5.652 t.kr.
Hvidevarer	5 år	0 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af tilgodehavender i tilknyttede virksomheder, deposita, pantebreve og garantbevis, måles til dagsværdi på balancedagen. Finansielle aktiver med et fast udløbstidspunkt (eksempelvis pantebreve), som ledelsen forventer at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris, og nedskrives til en lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til nominelle restgæld. Lån optaget i regnskabsåret 2020/2021 og senere måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>992.902</b>	<b>394.406</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-120.631</u>	<u>-85.071</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>872.271</b>	<b>309.335</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-33.621</u>	<u>-33.043</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>838.650</b>	<b>276.292</b>
Finansielle indtægter	2	28.784	32.322
Finansielle omkostninger	3	<u>-353.053</u>	<u>-340.927</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>514.381</b>	<b>-32.313</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-113.193</u>	<u>5.428</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>401.188</u></b>	<b><u>-26.885</u></b>
Overført resultat		<u>401.188</u>	<u>-26.885</u>
		<b><u>401.188</u></b>	<b><u>-26.885</u></b>

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	6.499.342	6.519.638
Hvidevarer	5	<u>14.132</u>	<u>25.164</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>6.513.474</u></b>	<b><u>6.544.802</u></b>
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		191.613	80.190
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.000	10.000
Deposita		2.500	2.500
Kontraktlige aktiver		<u>204.615</u>	<u>267.843</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>408.728</u></b>	<b><u>360.533</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>6.922.202</u></b>	<b><u>6.905.335</u></b>
Andre tilgodehavender		4.105	0
Udskudt skatteaktiv		61.165	70.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.750</u>	<u>2.500</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>74.020</u></b>	<b><u>72.500</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>75.683</u></b>	<b><u>3.505</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>149.703</u></b>	<b><u>76.005</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>7.071.905</u></u></b>	<b><u><u>6.981.340</u></u></b>

Balance pr. 30. september 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>667.986</u>	<u>266.797</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>717.986</u></b>	<b><u>316.797</u></b>
Banker		1.624.044	1.638.557
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.557.363</u>	<u>3.624.720</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>5.181.407</u></b>	<b><u>5.263.277</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	95.185	139.185
Banker		0	252.634
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		672.000	802.729
Skyldigt sambeskatningsbidrag		106.236	1.878
Anden gæld		127.585	28.134
Periodeafgrænsningsposter		24.950	19.450
Deposita		<u>146.556</u>	<u>157.256</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.172.512</u></b>	<b><u>1.401.266</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.353.919</u></b>	<b><u>6.664.543</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>7.071.905</u></b>	<b><u>6.981.340</u></b>

## Noter

	<u>2024/2025</u>	<u>2023/2024</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	119.060	75.388
Andre omkostninger til social sikring	1.571	2.960
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>6.723</u>
	<b><u>120.631</u></b>	<b><u>85.071</u></b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.361	3.253
Andre finansielle indtægter	<u>23.423</u>	<u>29.069</u>
	<b><u>28.784</u></b>	<b><u>32.322</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>353.053</u>	<u>340.927</u>
	<b><u>353.053</u></b>	<b><u>340.927</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	104.358	1.878
Årets udskudte skat	<u>8.835</u>	<u>-7.306</u>
	<b><u>113.193</u></b>	<b><u>-5.428</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>	<u>Hvidevarer</u>
Kostpris 1. oktober 2024	6.781.513	52.897
Tilgang i årets løb	<u>2.293</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>6.783.806</u>	<u>52.897</u>
Opskrivninger 1. oktober 2024	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. september 2025	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	261.875	27.733
Årets afskrivninger	<u>22.589</u>	<u>11.032</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2025	<u>284.464</u>	<u>38.765</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<b><u>6.499.342</u></b>	<b><u>14.132</u></b>

## Noter

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2024	50.000	266.798	316.798
Årets resultat	0	401.188	401.188
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b>50.000</b>	<b>667.986</b>	<b>717.986</b>

Virksomhedskapitalen specificerer sig således:

	Pålydende værdi
50 -anparter á kr. 1.000	50.000
	<b>50.000</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2024	Gæld 30. september 2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.645.557	1.635.044	11.000	1.570.043
Gæld til realkreditinstitutter	3.756.905	3.641.548	84.185	3.029.674
	<b>5.402.462</b>	<b>5.276.592</b>	<b>95.185</b>	<b>4.599.717</b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Alve Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 23. juni 2017 eller senere.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.642, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 6.499. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 14 skønnes t.kr. 0 at være omfattet af pantsætningen.



## Noter

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 100.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 100.000 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 0 er i selskabets egen besiddelse.

### 10 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Alve Holding ApS