

---

# *Alma Ejendomme ApS*

Tårnfalkevej 16, 2650 Hvidovre

## Årsrapport for 2022

---

CVR-nr. 30 71 17 69

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 30/6 2023

Ahmad Mahmoud El  
Loubani  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|                                                 | <u>Side</u> |
|-------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledelsespåtegning                               | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december      | 4           |
| Balance 31. december                            | 5           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 7           |
| Noter til årsregnskabet                         | 8           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Alma Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 30. juni 2023

**Direktion**

Ahmad Mahmoud El Loubani  
Adm. direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Alma Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Alma Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 vedrørende 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.

Hellerup, den 30. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Qasam Hussain

statsautoriseret revisor

mne44159

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Alma Ejendomme ApS  
Tårnfalkevej 16  
2650 Hvidovre

CVR-nr: 30 71 17 69

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december

Stiftet: 27. juni 2007

Regnskabsår: 16. regnskabsår

Hjemstedskommune: Hvidovre

**Direktion**

Ahmad Mahmoud El Loubani

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                                   | Note | 2022             | 2021             |
|---------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
|                                                   |      | DKK              | DKK              |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>1.563.946</b> | <b>1.549.053</b> |
| Personaleomkostninger                             | 2    | -173.585         | -161.068         |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -210.661         | -210.661         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>1.179.700</b> | <b>1.177.324</b> |
| Finansielle omkostninger                          |      | -594.185         | -490.548         |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>585.515</b>   | <b>686.776</b>   |
| Skat af årets resultat                            |      | 0                | 0                |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>585.515</b>   | <b>686.776</b>   |

## Resultatdisponering

|                                        | 2022           | 2021           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
|                                        | DKK            | DKK            |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                |                |
| Overført resultat                      | 585.515        | 686.776        |
|                                        | <b>585.515</b> | <b>686.776</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|                                              | Note | 2022<br>DKK       | 2021<br>DKK       |
|----------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 11.046.794        | 11.257.455        |
| Materielle anlægsaktiver                     | 3    | 11.046.794        | 11.257.455        |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>11.046.794</b> | <b>11.257.455</b> |
| <br>                                         |      |                   |                   |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 255.639           | 280.067           |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 329.253           | 359.253           |
| Andre tilgodehavender                        |      | 82.638            | 12.966            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>667.530</b>    | <b>652.286</b>    |
| <br>                                         |      |                   |                   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>2.253.220</b>  | <b>1.763.022</b>  |
| <br>                                         |      |                   |                   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>2.920.750</b>  | <b>2.415.308</b>  |
| <br>                                         |      |                   |                   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>13.967.544</b> | <b>13.672.763</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|                                                   | Note     | 2022<br>DKK       | 2021<br>DKK       |
|---------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital                                   |          | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat                                 |          | 3.189.890         | 2.604.375         |
| <b>Egenkapital</b>                                |          | <b>3.314.890</b>  | <b>2.729.375</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |          | 424.500           | 570.976           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse             |          | 1.461.443         | 0                 |
| Anden gæld                                        |          | 7.976.030         | 8.050.130         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | <b>4</b> | <b>9.861.973</b>  | <b>8.621.106</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 4        | 148.701           | 148.701           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |          | 189.508           | 125.622           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse             |          | 0                 | 1.662.289         |
| Anden gæld                                        | 4        | 452.472           | 385.670           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |          | <b>790.681</b>    | <b>2.322.282</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |          | <b>10.652.654</b> | <b>10.943.388</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |          | <b>13.967.544</b> | <b>13.672.763</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1        |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5        |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 6        |                   |                   |

## Egenkapitalopgørelse

|                          | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|--------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
|                          | DKK                  | DKK                  | DKK              |
| Egenkapital 1. januar    | 125.000              | 2.604.375            | 2.729.375        |
| Årets resultat           | 0                    | 585.515              | 585.515          |
| Egenkapital 31. december | <b>125.000</b>       | <b>3.189.890</b>     | <b>3.314.890</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

|                                                    | <u>2022</u>    | <u>2021</u>    |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                                    | DKK            | DKK            |
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                    |                |                |
| Lønninger                                          | 145.833        | 143.436        |
| Andre omkostninger til social sikring              | 5.762          | 3.408          |
| Andre personaleomkostninger                        | 21.990         | 14.224         |
|                                                    | <u>173.585</u> | <u>161.068</u> |
| <br>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u>       | <u>1</u>       |

## 3. Materielle anlægsaktiver

|                                        | <u>Grunde og<br/>bygninger</u> |
|----------------------------------------|--------------------------------|
|                                        | DKK                            |
| Kostpris 1. januar                     | 11.953.670                     |
| Kostpris 31. december                  | <u>11.953.670</u>              |
| <br>Ned- og afskrivninger 1. januar    | 696.215                        |
| Årets afskrivninger                    | 210.661                        |
| Ned- og afskrivninger 31. december     | <u>906.876</u>                 |
| <br>Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>11.046.794</u>              |

# Noter til årsregnskabet

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                                         | 2022<br>DKK      | 2021<br>DKK      |
|---------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b>                   |                  |                  |
| Efter 5 år                                              | 0                | 0                |
| Mellem 1 og 5 år                                        | 424.500          | 570.976          |
| Langfristet del                                         | 424.500          | 570.976          |
| Inden for 1 år                                          | 148.701          | 148.701          |
|                                                         | <b>573.201</b>   | <b>719.677</b>   |
| <b>Gæld til selskabsdeltagere og ledelse</b>            |                  |                  |
| Efter 5 år                                              | 0                | 0                |
| Mellem 1 og 5 år                                        | 1.461.443        | 0                |
| Langfristet del                                         | 1.461.443        | 0                |
| Inden for 1 år                                          | 0                | 0                |
| Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 0                | 1.662.289        |
| Kortfristet del                                         | 0                | 1.662.289        |
|                                                         | <b>1.461.443</b> | <b>1.662.289</b> |
| <b>Anden gæld</b>                                       |                  |                  |
| Efter 5 år                                              | 0                | 0                |
| Mellem 1 og 5 år                                        | 7.976.030        | 8.050.130        |
| Langfristet del                                         | 7.976.030        | 8.050.130        |
| Inden for 1 år                                          | 0                | 0                |
| Øvrig kortfristet gæld                                  | 452.472          | 385.670          |
|                                                         | <b>8.428.502</b> | <b>8.435.800</b> |

## Noter til årsregnskabet

|                                                                                                                                                           | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                                                                                                                           | DKK         | DKK         |
| <b>5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>                                                                                               |             |             |
| <b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>                                                                                                                        |             |             |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:                                                                                      |             |             |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 720 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør: | 11.046.794  | 11.257.455  |

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Alma Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter fra udlejning af selskabets ejendomme. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

|           |          |
|-----------|----------|
| Bygninger | 20-50 år |
|-----------|----------|

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.