

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

ALFI Ejendom ApS

Bygmestervej 5
5750 Ringe

CVR-nr. 25890590

Årsrapport for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. april 2025

Joachim Lisby
Dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for ALFI Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 2024 - 31. december 2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 11. april 2025

Direktion

Carsten Michelsen
direktør

Jens Schaap Nygaard
direktør

Joachim Lisby
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i ALFI Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ALFI Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 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 opstilling 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.

Svendborg, den 11. april 2025

RevisionsFirmaet Edelbo

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35486178

Morten Troels Pedersen

statsautoriseret revisor

mne31470

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	ALFI Ejendom ApS Bygmestervej 5 5750 Ringe
CVR-nr.	25890590
Regnskabsår	1. januar 2024 - 31. december 2024 24. regnskabsår
Direktion	Carsten Michelsen, direktør Jens Schaap Nygaard, direktør Joachim Lisby, direktør
Revisor	RevisionsFirmaet Edelbo Statsautoriseret Revisionspartnerselskab "Kogtvedlund" Kogtvedparken 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 35486178
Kontaktpersoner	Morten Troels Pedersen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt virksomhed i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 udviser et resultat på -73.033 kr. Selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en balancesum på 2.099.261 kr., og en egenkapital på 1.153.705 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for ALFI Ejendom ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	25 - 30 %

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring af afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger: 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

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

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttotab		-35.683	235.028
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-33.604	-33.604
Driftsresultat		-69.287	201.424
Finansielle omkostninger	1	-16.796	-20.116
Resultat før skat		-86.083	181.308
Skat af årets resultat		13.050	-45.776
Årets resultat		-73.033	135.532
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige lovpligtige reserver		-5.336	-5.336
Overført resultat		-67.697	140.868
Resultatdisponering		-73.033	135.532

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	1.439.028	1.472.632
Materielle anlægsaktiver		1.439.028	1.472.632
Anlægsaktiver		1.439.028	1.472.632
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	11.202
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		137.107	80.675
Tilgodehavende selskabsskat		11.545	0
Andre tilgodehavender		19.031	4.116
Tilgodehavender		167.683	95.993
Likvide beholdninger		492.550	634.791
Omsætningsaktiver		660.233	730.784
Aktiver		2.099.261	2.203.416

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		269.509	274.845
Overført resultat		759.196	826.893
Egenkapital		1.153.705	1.226.738
Hensættelser til udskudt skat		76.015	77.520
Hensatte forpligtelser		76.015	77.520
Gæld til realkreditinstitutter		411.438	453.304
Langfristede gældsforpligtelser	3	411.438	453.304
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		41.867	40.936
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.800	22.341
Gæld til tilknyttede virksomheder		276.550	229.269
Selskabsskat		0	47.281
Anden gæld		63.482	49.399
Deposita		68.404	56.628
Kortfristede gældsforpligtelser		458.103	445.854
Gældsforpligtelser		869.541	899.158
Passiver		2.099.261	2.203.416
Personaleforhold	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	274.845	826.893	1.226.738
Årets resultat		-5.336	-67.697	-73.033
Egenkapital 31. december 2024	125.000	269.509	759.196	1.153.705

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen den 6. februar 2001.

Noter

	2024	2023
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	1.904
Andre finansielle omkostninger	16.796	18.212
	16.796	20.116
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	1.816.822	1.816.822
Kostpris ultimo	1.816.822	1.816.822
Opskrivninger primo	427.626	427.626
Opskrivninger ultimo	427.626	427.626
Af- og nedskrivninger primo	-771.816	-738.212
Årets afskrivninger	-33.604	-33.604
Af- og nedskrivninger ultimo	-805.420	-771.816
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.439.028	1.472.632
3. Langfristede gældsforpligtelser		
	Restgæld	Forfald
	ultimo	indenfor 1 år
Gæld til realkreditinstitutter	453.305	41.867
	453.305	41.867
		Forfald
		efter 5 år
		234.220
		234.220

4. Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Forpligtelsen for koncernen fremgår af modervirksomheden Holdingselskabet NML ApS' årsrapport.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der afgivet 1. prioritetspant i ejendom med en bogført værdi på 1.439 t.kr. pr. 31. december 2023. Forpligtelsen udgør 453 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev på 700 t.kr. i selskabets ejendom. Ejendommen har en bogført værdi på 1.439 t.kr. pr. 31. december 2024. Mellemværende med pengeinstitut andrager 0 kr. pr. 31. december 2024.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Michelsen

Direktør

På vegne af: ALFI Ejendom ApS

Serienummer: a4c41302-0ec7-441f-a213-22c6ef6a4a31

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-16 10:29:48 UTC



Joachim Lisby

Direktør

På vegne af: ALFI Ejendom ApS

Serienummer: c18b7551-6142-469c-a807-9122667be418

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-04-17 08:54:22 UTC



Jens Schaap Nygaard

Direktør

På vegne af: ALFI Ejendom ApS

Serienummer: 6deff949-e853-488a-a485-4d987f931740

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-04-18 05:53:20 UTC



Morten Troels Pedersen

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

Statsautoriseret revisor

På vegne af: RevisionsFirmaet Edelbo, Statsautoriser...

Serienummer: 07d7c2ca-cc4c-4429-a989-f185fc4cd26c

IP: 5.186.xxx.xxx

2025-04-22 09:02:44 UTC



Joachim Lisby

Dirigent

På vegne af: ALFI Ejendom ApS

Serienummer: c18b7551-6142-469c-a807-9122667be418

IP: 5.103.xxx.xxx

2025-04-22 09:26:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.