

# Anpartsselskabet Albuen 14 ApS

Albuen 14, 6000 Kolding

CVR-nr. 20 81 67 08

## Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2018

Dirigent:



.....  
Jens Eriksen



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Anpartsselskabet Albuen 14 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. november 2018

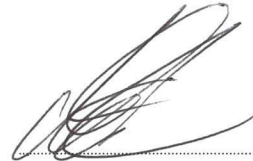
Direktion:



Michael Eriksen



Jens Arnhoff Eriksen



Anders Eriksen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Anpartsselskabet Albuen 14 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Anpartsselskabet Albuen 14 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 28. november 2018

ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Claus E. Andreasen  
statsaut. revisor  
mne16652



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Anpartsselskabet Albuen 14 ApS
Adresse, postnr., by	Albuen 14, 6000 Kolding
CVR-nr.	20 81 67 08
Hjemstedskommune	Kolding
Regnskabsår	1. juli 2017 - 30. juni 2018
Direktion	Michael Eriksen Jens Arnhoff Eriksen Anders Eriksen

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af erhvervsjendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 313.675 kr. mod et overskud på 223.335 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på 3.090.355 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>Bruttofortjeneste</b>	291.878	301.388
2	Personaleomkostninger	0	0
4	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.960	-13.282
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	282.918	288.106
	Finansielle indtægter	185.847	49.622
	Finansielle omkostninger	-72.055	-53.154
	<b>Resultat før skat</b>	396.710	284.574
3	Skat af årets resultat	-83.035	-61.239
	<b>Årets resultat</b>	313.675	223.335
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	300.000	1.500.000
	Overført resultat	13.675	-1.276.665
		313.675	223.335

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Balance

Note	kr.	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	6.460.000	6.486.880
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	17.920	0
		<u>6.477.920</u>	<u>6.486.880</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.477.920</u>	<u>6.486.880</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	529.957	1.604.535
	Periodeafgrænsningsposter	0	7.090
		<u>529.957</u>	<u>1.611.625</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.169.174</u>	<u>68.689</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.699.131</u>	<u>1.680.314</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>8.177.051</u></u>	<u><u>8.167.194</u></u>



## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	126.000	126.000
	Overført resultat	2.664.355	2.650.680
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	1.500.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.090.355</b>	<b>4.276.680</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.001.293	946.308
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.001.293</b>	<b>946.308</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.239.985	2.629.619
		<b>2.239.985</b>	<b>2.629.619</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	228.658	227.330
	Gæld til associerede virksomheder	1.527.750	0
	Skyldig selskabsskat	36.320	31.382
	Anden gæld	52.690	55.875
		<b>1.845.418</b>	<b>314.587</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.085.403</b>	<b>2.944.206</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>8.177.051</b>	<b>8.167.194</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2017	126.000	2.650.680	1.500.000	4.276.680
Overført via resultatdisponering	0	13.675	300.000	313.675
Udloddet udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
<b>Egenkapital 30. juni 2018</b>	<b>126.000</b>	<b>2.664.355</b>	<b>300.000</b>	<b>3.090.355</b>

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet Albuen 14 ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med den del, der vedrører regnskabsåret og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision og regnskabsmæssig assistance mv.

#### Personaleomkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Afskrivningsgrundlaget afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 5-10 år.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelsen til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en vurdering af den enkelte ejendom baseret på dennes forventede afkast.

Dagsværdien er opgjort ved at kapitalisere det forventede afkast ved hjælp af et individuelt fastsat markedsbaseret forrentningskrav.

De løbende værdireguleringer af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2017/18	2016/17
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	28.050	41.382
Årets regulering af udskudt skat	54.985	21.205
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-1.348
	<u>83.035</u>	<u>61.239</u>



## Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

### Noter

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2017	3.307.318	94.922	3.402.240
Overførsel fra andre poster	-44.800	44.800	0
Kostpris 30. juni 2018	3.262.518	139.722	3.402.240
Opskrivninger 1. juli 2017	3.179.562	0	3.179.562
Overført	17.920	0	17.920
Opskrivninger 30. juni 2018	3.197.482	0	3.197.482
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	0	94.922	94.922
Årets afskrivninger	0	8.960	8.960
Overført	0	17.920	17.920
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	0	121.802	121.802
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018</b>	<b>6.460.000</b>	<b>17.920</b>	<b>6.477.920</b>

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

#### 5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

##### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien af investeringsejendommen er markedsløje og en diskonteringsrente på 7,25%.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.312 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 30. juni 2018.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 2.614 t.kr. pr. 30. juni 2018 er der stillet pant i ejendom med en bogført værdi pr. 30. juni 2018 på 6.478 t.kr.