

# Anpartsselskabet Albuen 14 ApS

Albuen 14, 6000 Kolding

CVR-nr. 20 81 67 08

## Årsrapport 2019/20

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. november 2020

Dirigent:

.....  
Jens Arnhoff Eriksen





## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	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 2019 - 30. juni 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 13. november 2020  
Direktion:

.....  
Michael Eriksen

.....  
Jens Arnhoff Eriksen

.....  
Anders Eriksen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## 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 2019 - 30. juni 2020 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 13. november 2020  
EY 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 2019 - 30. juni 2020
Direktion	Michael Eriksen Jens Arnhoff Eriksen Anders Eriksen

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på 307.232 kr. mod et overskud på 252.944 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2020 udviser en egenkapital på 3.050.531 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 2019 - 30. juni 2020

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2019/20	2018/19
	<b>Bruttofortjeneste</b>	493.380	397.684
4	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.960	-8.960
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	484.420	388.724
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-44.500	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	439.920	388.724
	Finansielle indtægter	0	19.795
	Finansielle omkostninger	-45.584	-66.830
	<b>Resultat før skat</b>	394.336	341.689
3	Skat af årets resultat	-87.104	-88.745
	<b>Årets resultat</b>	307.232	252.944
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	300.000
	Overført resultat	307.232	-47.056
		307.232	252.944

## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Balance

Note	kr.	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	6.770.000	6.814.500
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	8.960
		<u>6.770.000</u>	<u>6.823.460</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.770.000</u>	<u>6.823.460</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	0	269.890
		<u>0</u>	<u>269.890</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>159.729</u>	<u>533.588</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>159.729</u>	<u>803.478</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>6.929.729</u></u>	<u><u>7.626.938</u></u>



## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Balance

Note	kr.	2019/20	2018/19
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	126.000	126.000
	Overført resultat	2.924.531	2.617.299
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	300.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.050.531</b>	<b>3.043.299</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.075.966	1.059.984
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.075.966</b>	<b>1.059.984</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.767.114	2.009.927
	Skyldig selskabsskat	64.752	9.522
		<b>1.831.866</b>	<b>2.019.449</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	238.522	230.058
	Skyldig selskabsskat	2.522	14.050
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	660.290	1.246.175
	Anden gæld	70.032	13.923
		<b>971.366</b>	<b>1.504.206</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.803.232</b>	<b>3.523.655</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>6.929.729</b>	<b>7.626.938</b>

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

## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2019	126.000	2.617.299	300.000	3.043.299
Overført via resultatdisponering	0	307.232	0	307.232
Udloddet udbytte	0	0	-300.000	-300.000
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b>126.000</b>	<b>2.924.531</b>	<b>0</b>	<b>3.050.531</b>

## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet Albuen 14 ApS for 2019/20 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.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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.

#### 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 2019 - 30. juni 2020

### 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 salgsmarkedsomkostninger 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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

##### Periodeafgrænsningsposter

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

## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### 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.	2019/20	2018/19
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	70.752	16.522
Årets regulering af udskudt skat	15.982	58.691
Regulering af skat vedrørende tidligere år	370	13.532
	<u>87.104</u>	<u>88.745</u>

## Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

### Noter

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. juli 2019	3.617.018	109.712	3.726.730
Kostpris 30. juni 2020	3.617.018	109.712	3.726.730
Opskrivninger 1. juli 2019	3.197.482	0	3.197.482
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-44.500	0	-44.500
Opskrivninger 30. juni 2020	3.152.982	0	3.152.982
Af- og nedskrivninger 1. juli 2019	0	100.752	100.752
Årets afskrivninger	0	8.960	8.960
Af- og nedskrivninger 30. juni 2020	0	109.712	109.712
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b>6.770.000</b>	<b>0</b>	<b>6.770.000</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 6,75%.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2018/19.

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 820 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

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

##### Andre eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 30. juni 2020.

#### 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 2.006 t.kr. pr. 30. juni 2020 er der stillet pant på 4.382 t.kr. i ejendom med en bogført værdi pr. 30. juni 2020 på 6.770 t.kr.

# 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.”

## Michael Eriksen

### Direktion

På vegne af: Anpartsselskabet Albuen 14 ApS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-100723657107  
IP: 185.66.xxx.xxx  
2020-11-13 12:48:16Z

NEM ID 

## Anders Eriksen

### Direktion

På vegne af: Anpartsselskabet Albuen 14 ApS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-277260651100  
IP: 46.36.xxx.xxx  
2020-11-13 14:07:30Z

NEM ID 

## Jens Arnhoff Eriksen

### Direktion

På vegne af: Anpartsselskabet Albuen 14 ApS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-809948214471  
IP: 46.36.xxx.xxx  
2020-11-17 09:58:53Z

NEM ID 

## Jens Arnhoff Eriksen

### Dirigent

På vegne af: Anpartsselskabet Albuen 14 ApS  
Serienummer: PID:9208-2002-2-809948214471  
IP: 46.36.xxx.xxx  
2020-11-17 10:01:10Z

NEM ID 

## Claus E. Andreasen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Serienummer: CVR:30700228-RID:82712959  
IP: 145.62.xxx.xxx  
2020-11-17 10:19:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2A8J2-LCJKS-KE3CD-B7QFO-0EGKE-E7HTT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>