

# **EJENDOMSSELSKABET ALBUEN 16 KOLDING ApS**

Albuen 16  
6000 Kolding

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**18/04/2018**

---

**Poul Dalgas**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET ALBUEN 16 KOLDING ApS  
Albuen 16  
6000 Kolding

CVR-nr: 26914639  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse** Middelfart Sparekasse  
Buen 7  
6000 Kolding  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Ledelsens regnskabspåtegning:

Direktionen for Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017 med tilhørende årsberetning.

Direktionen indstiller årsrapporten 2017 med tilhørende årsberetning til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den

Direktion

Poul Dalgas

Godkendt på den ordinære generalforsamling,  
den

Dirigent

, den

**Direktion**

Poul Dalgas

# Ledelsesberetning

Årsberetning:

Generelt:

Selskabets formål er investering i fast ejendom.

Økonomisk udvikling:

Selskabet har i regnskabsåret haft en tilfredsstillende udlejning.

Dette har resulteret i et overskud på kr. 314.313.

Dette resultat betegner ledelsen som tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning:

Der er ikke sket noget efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt forrykker vor vurdering af selskabets forhold.

I øvrigt:

Selskabet har fravalgt revision.

Vi bruger Revisionsfirmaet Kurt Pedersen, Kolding ApS - Revisor FDR til gennemgang af bilag og bogføring samt til opstilling af årsregnskabet.

Forventet udvikling:

I det kommende regnskabsår forventes der et pænt, og for selskabets udvikling, et tilfredsstillende positivt driftsresultat.

Resultatanvendelse:

Årets resultat kr. 139.018 disponeres således:

Udbytte	150.000
Frie reserver	164.313
	314.313

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis:

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Håndværkervej ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder i danske kroner. Regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

Generelt om indregning og måling:

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

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balance-dagen.

Resultatopgørelsen:

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes efter faktureringsprincippet, samt salg af ejendomme.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter.

Driftsomkostninger

Indeholder regnskabsposter der direkte vedrører ejendommens drift og som derved direkte kan henføres til virksomhedens hovedaktivitet.

Øvrige omkostninger

Omfatter omkostninger til lønninger, sociale ydelser, kontor, gebyrer, revisor m.v., som ikke direkte kan henføres til omsætningen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter, renteomkostninger til bank, kreditorer og kreditforening samt omkostninger til bank m.v.

Anvendt regnskabspraksis:

Skat af årets resultat

Årets skatter, 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er med i á conto skatteordningen.

Balancen:

Aktiver:

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendommene til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancdagen. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som sekundære poster og opføres i egenkapitalen under "reserve for dagsværdi på investeringsaktiver".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedr. efterfølgende regnskabsår.

Passiver:

Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Øvrige gældsforpligtelser

Er målt til amortiseret kostpris - normalt svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....			0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....			5.064
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>432.802</b>	<b>284.494</b>
Personaleomkostninger .....	1	0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>432.802</b>	<b>284.494</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....			0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		89.905	5.064
Andre finansielle omkostninger .....		-144.364	-158.404
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>378.343</b>	<b>131.154</b>
Skat af årets resultat .....	2	-64.030	7.864
<b>Årets resultat .....</b>		<b>314.313</b>	<b>139.018</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		150.000	100.000
Overført resultat .....		164.313	39.018
<b>I alt .....</b>		<b>314.313</b>	<b>139.018</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsjendomme .....		5.200.000	5.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>5.200.000</b>	<b>5.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.200.000</b>	<b>5.200.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....			0
Andre tilgodehavender .....		23.435	
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....			0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>23.435</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>23.435</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.223.435</b>	<b>5.200.000</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....	4	125.000	125.000
Overført resultat .....		1.211.575	1.047.262
Forslag til udbytte .....		150.000	100.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.486.575</b>	<b>1.272.262</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		613.968	549.938
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>613.968</b>	<b>549.938</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.511.843	2.741.559
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>2.511.843</b>	<b>2.741.559</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		139.810	134.217
Gæld til banker .....		135.776	135.762
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		335.463	293.864
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....			72.398
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>611.049</b>	<b>636.241</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.122.892</b>	<b>3.377.800</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.223.435</b>	<b>5.200.000</b>

# Noter

## 1. Personalemkostninger

Note 1: Personaleudgifter:  
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.

## 2. Skat af årets resultat

Note 2: Årets skatter:  
Der er i regnskabsåret ikke betalt selskabsskat.

Årets skatter specificeres således:

Regulering udskudt skat	64.030
Skat af årets resultat	0
	64.030

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

Note 3: Anlægsaktiver:

	Ejendom
Saldo primo	4.775.168
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Samlet anskaffelsessum	4.775.168
Regulering primo	424.832
Samlede afskrivninger	424.832
Bogført værdi:	5.200.000

#### 4. Registreret kapital mv.

Note 4: Egenkapital:

	Primo	Udbytte	Resultat- disponering	Ultimo
Anpartskapital	125.000			125.000
Hensat til udbytte	100.000	-100.000	150.000	150.000
Frie reserver	1.047.262		164.313	1.211.575
	1.272.262	-100.000	314.313	1.486.575

Anpartskapitalen har været uændret de sidste 5 år.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Note 5: Prioritetsgæld:

	Restgæld Kursværdi	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkreditlån	2.651.653	139.810	1.585.844

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Note 6: Eventualforpligtelser:

Selskabet har påtaget sig en kautionsforpligtelse over for søsterselskabs gæld til finansieringsselskab. Restgælden er pr. 31.12 2017 tkr. 195.

#### 7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Note 7: Kaution- og garantiforpligtelser:

Prioritetsgæld tkr. 2.652 er sikret ved pant i selskabets ejendom.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev på tkr. 1.500 med pant i selskabets ejendom.

Selskabets ejendom er bogført til tkr. 5.200.