

Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS

Albuen 16
6000 Kolding

Årsrapport for perioden 01.01.2021 - 31.12.2021

19. regnskabsår

CVR. nr. 26 91 46 39

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 20. juni 2022

Poul Dalgas
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Årsregnskabet

Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 01.01.2021 - 31.12.2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2021	10
Noter til årsregnskabet	11
Anvendt regnskabspraksis	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS
Albuen 16
6000 Kolding

CVR-nr.: 26 91 46 39
Stiftet: 11. december 2002
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion Poul Dalgas

Revisor Sønderup & Partnere A/S
Registrerede revisorer FSR
Sydbanegade 2B - 1
6000 Kolding
Kontakt@RevisorKolding.dk
www.RevisorKolding.dk

Pengeinstitut Sparekassen Kronjylland

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for selskabet Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision jf. årsregnskabsloven § 135 stk. 1.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 8. februar 2022

I direktionen

Poul Dalgas

179/1/PL/SP

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse af Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS for regnskabsåret 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, 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 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.

Kolding, den 8. februar 2022

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg

Registreret revisor

mne18078

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets formål er handel, håndværk og industri, herunder udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 297.344, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 5.661.407 og en egenkapital på kr. 2.563.055.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten. Vi henviser dog til den forventede udvikling i det kommende regnskabsår.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2022

Selskabets ledelse kan på grundlag af det verdensomspændende COVID19 udbrud ikke vurdere hvilken indflydelse, dette kan medføre for kommende års aktivitetsniveau og indtjening.

RESULTATOPGØRELSE

01.01.2021 - 31.12.2021

<u>NOTE</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BRUTTORESULTAT	454.318	463.054
2 Afskrivninger	-38.286	-13.295
Driftsresultat	416.032	449.759
Finansielle indtægter	13.717	120.211
Finansielle omkostninger	-47.745	-157.179
Ordinært resultat før skat	382.004	412.791
3 Skat af årets resultat	-84.660	-66.951
ÅRETS RESULTAT	297.344	345.840
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	297.344	345.840
DISPONERET I ALT	297.344	345.840

BALANCE PR. 31.12.2021

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
4 Investeringsejendomme	5.200.000	5.200.000
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	133.940	129.025
Materielle anlægsaktiver i alt	5.333.940	5.329.025
Andre værdipapirer og kapitalandele	320.000	375.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	320.000	375.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	5.653.940	5.704.025
Andre tilgodehavender	7.467	8.750
Tilgodehavender i alt	7.467	8.750
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	7.467	8.750
AKTIVER I ALT	5.661.407	5.712.775

BALANCE PR. 31.12.2021

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.438.055	2.140.710
EGENKAPITAL I ALT	2.563.055	2.265.710
Hensættelser til udskudt skat	648.454	641.938
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	648.454	641.938
Prioritetsgæld	1.760.872	1.852.979
Modtagne forudbetalinger fra kunder	225.000	225.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.985.872	2.077.979
Prioritetsgæld	92.106	92.021
Kreditinstitutter	27.129	112.595
Selskabsskat	62.144	55.272
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	159.954	288.620
Anden gæld	122.693	178.640
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	464.026	727.148
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.449.898	2.805.127
PASSIVER I ALT	5.661.407	5.712.775

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2021

	<u>Indevær- ende år</u>
Egenkapital	
Selskabskapital	
Saldo primo	125.000
Saldo ultimo	125.000
Overført resultat	
Saldo primo	2.140.710
Årets resultat	297.345
Saldo ultimo	2.438.055
Egenkapital ultimo	2.563.055

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1,0	1,0
Der er ikke udbetalt løn til selskabets ledelse.		
2 Afskrivninger		
Driftsmateriel	38.286	13.295
Afskrivninger i alt	38.286	13.295
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	78.144	63.272
Årets ændring i udskudt skat	6.516	3.679
Skat af årets resultat i alt	84.660	66.951

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
4 Investeringsejendomme		
Kostpris pr. 01.01.2021	4.775.168	4.775.168
Kostpris pr. 31.12.2021	4.775.168	4.775.168
Opskrivninger pr. 01.01.2021	424.832	424.832
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2021	424.832	424.832
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021	5.200.000	5.200.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom indeholder 2 lejemål, beliggende i Kolding. Investeringsejendommen indeholder primært erhvervslejemål. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 8,75 % pr. 31. december 2021.

Ved opgørelse af værdien for den enkelte ejendom tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50%
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	8,25%	8,75%	9,25%
Dagsværdi	5.515.152	5.200.000	4.918.919
Ændring i dagsværdi	315.152	-	281.081

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris pr. 01.01.2021	155.430	121.711
Tilgang 2021	43.200	33.718
Kostpris pr. 31.12.2021	198.630	155.429
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2021	26.404	13.109
Afskrivninger i 2021	38.286	13.295
Samlede afskrivninger pr. 31.12.2021	64.690	26.404
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2021	133.940	129.025
Heraf indgår finansielt leasede aktiver med	0	0
Gæld på leasede aktiver udgør	0	0
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Den langfristede gæld forfalder således:		
Afdrag, der forfalder efter 5 år	1.427.360	1.519.637
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	466.406	466.321
Heraf kortfristet del	92.106	92.021
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.985.872	2.077.979
7 Sikkerheder og pantsætninger		
Prioritetsgæld kr. 1.852.978 er sikret ved pant i selskabets ejendom. Ejendommen er bogført til tkr. 5.200.000.		
8 Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
Eventualaktiver		
Ingen		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har indgået leasingaftale med en samlet restleasingforpligtelse på i alt kr. 30.768 med en restløbetid på 12 mdr.		

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

Indtægtskriterium

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder produktionsomkostninger, lokaleomkostninger, administrationsomkostninger og tab på debitorer m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar, der består af maskiner, inventar og biler, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og sats:

Bygninger:

Driftsmateriel: 10-20% lineært.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 30.700 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielt leasede aktiver

Finansielt leasede aktiver indregnes i balancen. På anskaffelsestidspunktet måles aktiverne til dagsværdi eller til nutidsværdien af de fremtidige leasingsydelser, hvis denne er lavere.

Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingsaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne.

Finansielt leasede aktiver afskrives om virksomhedens øvrige materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingsforpligtelse indregnes i balancen som en gældspost, og leasingsydelseernes rentedel omkostningsføres i resultatopgørelsen.

Ved operationel leasing omkostningsføres leasingsydelseerne lineært over leasingsperioden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet til andelen i de respektive virksomheders regnskabsmæssig indre værdi på balancedagen efter den indre værdis metode.

I resultatopgørelsen medtages moderselskabets andel af de tilknyttede virksomheders resultat. Ændringer i de tilknyttede virksomheders egenkapital reguleres årligt og indregnes som "Nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen.

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. Hvor det ikke er muligt at opgøre dagsværdi, måles værdipapirer og andre kapitalandele til kostpris.

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen.

Deposita måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavender

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

Gæld til realkreditinstitut

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.