

Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS

Albuen 16
6000 Kolding

Årsrapport for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023

21. regnskabsår

CVR. nr. 26 91 46 39

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 3. maj 2024

Poul Dalgas
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

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

Påtegninger

Ledespåtegning	4
----------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

Årsregnskabet

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Resultatopgørelse 01.01.2023 - 31.12.2023	7
---	---

Balance pr. 31.12.2023	8
------------------------	---

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2023	10
-------------------------------------	----

Noter til årsregnskabet	11
-------------------------	----

Anvendt regnskabspraksis	14
--------------------------	----

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
Vejlevej 164B
6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 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 2023.

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 26. januar 2024

I direktionen

Poul Dalgas

179/1/PL/MN

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 01.01.2023 - 31.12.2023 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 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 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 26. januar 2024

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. 619.293, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 6.201.566 og en egenkapital på kr. 3.294.563.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2024

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.

RESULTATOPGØRELSE

01.01.2023 - 31.12.2023

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BRUTTORESULTAT	394.218	237.193
2 Afskrivninger	-6.744	-6.744
Andre driftsomkostninger	0	-56.089
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	340.000	0
Driftsresultat	727.474	174.360
Finansielle indtægter	10.069	11.764
Finansielle omkostninger	-39.701	-41.520
Ordinært resultat før skat	697.842	144.604
3 Skat af årets resultat	-78.549	-32.388
ÅRETS RESULTAT	619.293	112.216
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	619.293	112.216
DISPONERET I ALT	619.293	112.216

BALANCE PR. 31.12.2023

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
4 Investeringsejendomme	5.540.000	5.200.000
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.362	19.106
Materielle anlægsaktiver i alt	5.552.362	5.219.106
Andre værdipapirer og kapitalandele	223.340	262.800
Deposita	4.500	4.500
Finansielle anlægsaktiver i alt	227.840	267.300
ANLÆGSAKTIVER I ALT	5.780.202	5.486.406
Andre tilgodehavender	18.192	6.431
Selskabsskat	4.894	23.732
Tilgodehavender i alt	23.086	30.163
Likvide beholdninger	398.278	61.903
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	421.364	92.066
AKTIVER I ALT	6.201.566	5.578.472

BALANCE PR. 31.12.2023

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.169.563	2.550.270
EGENKAPITAL I ALT	3.294.563	2.675.270
Hensættelser til udskudt skat	715.017	676.574
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	715.017	676.574
Prioritetsgæld	1.574.905	1.668.182
Anden gæld	225.000	225.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.799.905	1.893.182
Prioritetsgæld	93.277	92.690
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	173.024	166.352
Anden gæld	125.780	74.404
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	392.081	333.446
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.191.986	2.226.628
PASSIVER I ALT	6.201.566	5.578.472

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2023

	<u>Indevær- ende år</u>
Egenkapital	
Selskabskapital	
Saldo primo	125.000
Saldo ultimo	125.000
Overført resultat	
Saldo primo	2.550.270
Årets resultat	619.293
Saldo ultimo	3.169.563
Egenkapital ultimo	3.294.563

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1,0	1,0
Der er ikke udbetalt løn til selskabets ledelse.		
2 Afskrivninger		
Driftsmateriel	6.744	6.744
Afskrivninger i alt	6.744	6.744
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	40.106	4.268
Årets ændring i udskudt skat	38.443	28.120
Skat af årets resultat i alt	78.549	32.388

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
4 Investeringsejendomme		
Kostpris pr. 01.01.2023	4.775.168	4.775.168
Kostpris pr. 31.12.2023	4.775.168	4.775.168
Opskrivninger pr. 01.01.2023	424.832	424.832
Opskrivninger i 2023	340.000	0
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2023	764.832	424.832
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023	5.540.000	5.200.000

Selskabets investeringsejendom består af 2 erhvervslejemål beliggende i Kolding. Investeringsejendommen er udlejet til en lejer. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 8,00 % pr. 31. december 2022

Ved opgørelse af værdien for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelses-omkostninger fratrækkes.

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.

	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7.50%	8.00%	8.50%
Dagsværdi	5.909.300	5.540.000	5.214.100
Ændring i dagsværdi	369.300		-325.900

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris pr. 01.01.2023	26.974	198.629
Afgang 2023	0	-164.911
Kostpris pr. 31.12.2023	26.974	33.718
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2023	14.612	64.690
Afskrivninger på udgåede aktiver	0	-56.822
Afskrivninger i 2023	0	6.744
Samlede afskrivninger pr. 31.12.2023	14.612	14.612
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2023	12.362	19.106
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	1.574.901	1.516.509
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	318.281	469.363
Heraf kortfristet del	-93.277	-92.690
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.799.905	1.893.182
7 Sikkerheder og pantsætninger		
Prioritetsgæld kr. 1.668.182 er sikret ved pant i selskabets ejendom. Ejendommen er bogført til tkr. 5.200.000.		
8 Eventualaktiver og eventualforpligtelser		
Ingen		

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. 32.000 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres dagsværdien som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og et individuelt fastsat afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Det gennemsnitlige

Det gennemsnitlige forretningskrav er fastsat til 8,0 %.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

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.