

## Albena Real Estate VII A/S

C/O Niels Henrik Balle  
Løvfaldsvej 24  
3460 Birkerød

CVR-nr. 29508704

## Årsrapport for 2022

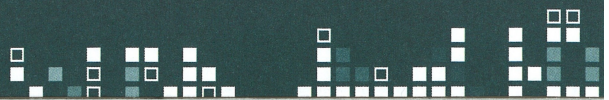
(Opstillet uden revision eller review)

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 04-05-2023

---

Frederik Bruhn-Petersen  
Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for Albena Real Estate VII A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 04-05-2023

### **Direktion**

Niels Henrik Balle  
Direktør

### **Bestyrelse**

Frederik Bruhn-Petersen  
Formand

Kenn Anders Garfield Nielsen  
Medlem

Bent Jensen Balsby  
Medlem

Niels Henrik Balle  
Medlem

**Albena Real Estate VII A/S**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Albena Real Estate VII A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Albena Real Estate VII A/S for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisoreres 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 opstilling 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.

Vallensbæk, den 04-05-2023

**Sønderup Revisorer I/S**

**Statsautoriserede revisorer**

CVR-nr. 31824559

Søren Lund

Registreret revisor

mne11354

## Albena Real Estate VII A/S

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Albena Real Estate VII A/S C/O Niels Henrik Balle Løvfaldsvej 24 3460 Birkerød
CVR-nr.	29508704
Stiftelsesdato	24-05-2006
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
<b>Bestyrelse</b>	Frederik Bruhn-Petersen Kenn Anders Garfield Nielsen Bent Jensen Balsby Niels Henrik Balle
<b>Direktion</b>	Niels Henrik Balle
<b>Revisor</b>	Sønderup Revisorer I/S Statsautoriserede revisorer Strandesplanaden 110 2665 Vallensbæk Strand
CVR-nr.	31824559

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at besidde 99,9 % af andelene i den bulgarske dattervirksomhed Albena Real Estates 7 OOD.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. -105.253, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 51.703.889, og en egenkapital på kr. 19.940.860.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Albena Real Estate VII A/S for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Andre eksterne omkostninger

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger, afskrivninger og lignende omkostninger.

#### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser i det omfang de ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed, den associerede virksomhed eller kapitalinteressen i ejerperioden.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed

## Anvendt regnskabspraksis

valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



**Resultatopgørelse**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-24.794</b>	<b>-21.562</b>
Personaleomkostninger	1	-80.000	-80.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-104.794</b>	<b>-101.562</b>
Finansielle omkostninger		-459	-1.001
<b>Resultat før skat</b>		<b>-105.253</b>	<b>-102.563</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-105.253</b>	<b>-102.563</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-105.253	-102.563
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-105.253</b>	<b>-102.563</b>

Albena Real Estate VII A/S

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		22.493.281	22.493.281
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>22.493.281</b>	<b>22.493.281</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.493.281</b>	<b>22.493.281</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		29.117.351	29.040.758
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.117.351</b>	<b>29.040.758</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>93.257</b>	<b>115.093</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>29.210.608</b>	<b>29.155.851</b>
<b>Aktiver</b>		<b>51.703.889</b>	<b>51.649.132</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		22.500.000	22.500.000
Overført resultat		-2.559.140	-2.453.887
<b>Egenkapital</b>		<b>19.940.860</b>	<b>20.046.113</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		18.750	18.750
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		31.744.279	31.584.269
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>31.763.029</b>	<b>31.603.019</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>31.763.029</b>	<b>31.603.019</b>
<b>Passiver</b>		<b>51.703.889</b>	<b>51.649.132</b>
Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Albena Real Estate VII A/S

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2022	22.500.000	-2.453.887	20.046.113
Årets resultat		-105.253	-105.253
<b>Egenkapital 31-12-2022</b>	<b>22.500.000</b>	<b>-2.559.140</b>	<b>19.940.860</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lønninger	80.000	80.000
	<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>

### 2. Skat af årets resultat

Aktuel skat	0	0
Udskudt skat	0	0
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>

### 3. Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsåret afslutning

Der er ikke indtruffet væsentlige og betydningsfulde hændelser, som påvirker selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2022.

### 4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.