



## Albuen 23 ApS

Jernbanegade 27  
6000 Kolding  
CVR-nr. 40668063

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
09.03.2022

---

**Nicolaj Ærøbo Ebbesen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Albuen 23 ApS  
Jernbanegade 27  
6000 Kolding

CVR-nr.: 40668063  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

## Direktion

Klaus Kjær, direktør  
Nicolaj Ærøbo Ebbesen, direktør  
Esben Padkjær Pedersen, direktør  
Troels Kjærholm, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Albuen 23 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 09.03.2022

## Direktion

**Klaus Kjær**  
direktør

**Nicolaj Ærøbo Ebbesen**  
direktør

**Esben Padkjær Pedersen**  
direktør

**Troels Kjærholm**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Albuen 23 ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Albuen 23 ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 09.03.2022

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Lars Ørum Nielsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26771

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

# Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>273.988</b>	<b>195.819</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	394.176
Personaleomkostninger	1	(265.817)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>108.171</b>	<b>589.995</b>
Andre finansielle omkostninger		(94.796)	(156.764)
<b>Resultat før skat</b>		<b>13.375</b>	<b>433.231</b>
Skat af årets resultat	2	(3.191)	(97.786)
<b>Årets resultat</b>		<b>10.184</b>	<b>335.445</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		10.184	335.445
<b>Resultatdisponering</b>		<b>10.184</b>	<b>335.445</b>



# Balance pr. 31.12.2021

## Aktiver

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		4.050.000	3.950.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>4.050.000</b>	<b>3.950.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.050.000</b>	<b>3.950.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.341	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>40.341</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>17.169</b>	<b>261.675</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>57.510</b>	<b>261.675</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.107.510</b>	<b>4.211.675</b>

**Passiver**

	Note	2021 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		345.629	335.445
<b>Egenkapital</b>		<b>385.629</b>	<b>375.445</b>
Udskudt skat		80.977	77.786
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>80.977</b>	<b>77.786</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.063.214	2.179.613
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.063.214</b>	<b>2.179.613</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	118.380	119.771
Deposita		145.560	145.560
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40.341	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.875	12.500
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.217.884	1.281.000
Skyldig skat		0	20.000
Anden gæld		38.650	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.577.690</b>	<b>1.578.831</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.640.904</b>	<b>3.758.444</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.107.510</b>	<b>4.211.675</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

# Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	335.445	375.445
Årets resultat	0	10.184	10.184
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>345.629</b>	<b>385.629</b>

# Noter

## 1 Personaleomkostninger

	2021 kr.	2019/20 kr.
Gager og lønninger	264.685	0
Andre omkostninger til social sikring	1.132	0
	<b>265.817</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>0</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021 kr.	2019/20 kr.
Aktuel skat	0	20.000
Ændring af udskudt skat	3.191	77.786
	<b>3.191</b>	<b>97.786</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	3.555.824
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.555.824</b>
Dagsværdireguleringer primo	394.176
Årets dagsværdireguleringer	100.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>494.176</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.050.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabet ejer 1 erhvervsejendom beliggende i Kolding. Ejendommen er fuldt udlejet pr. statusdagen. Selskabets ejendom er i god vedligeholdsmæssig stand, og der forventes ikke større vedligeholdelsesarbejder i det kommende år.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 7,5% pr. 31.12.2021. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 289 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	118.380	119.771	2.063.214	1.583.733
	<b>118.380</b>	<b>119.771</b>	<b>2.063.214</b>	<b>1.583.733</b>

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør pr. 31.12.2021; 4.050 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

## Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model 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 ved anvendelse af et 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.