

# **EJENDOMSSELSKABET ALBA ApS**

**CVR-nr.: 27054161**

Jagtvej 28  
4300 Holbæk

Årsrapport  
1. juli 2021 - 30. juni 2022

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

**30/12/2022**

---

**Rasmus Juul Carlsson**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSELSKABET ALBA ApS  
Jagtvej 28  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 27054161  
Regnskabsår: 01/07/2021 - 30/06/2022

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2021 - 30. juni 2022 for EJENDOMSELSKABET ALBA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Holbæk, den 30/12/2022

### **Direktion**

Rasmus Juul Carlsson

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive vinduespuddservirksomhed, erhverve fast ejendom, udlejning af fast ejendom samt andet beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med det modtagne udbytte fra disse.

#### Resultat fra kapitalinteresser

Resultater fra kapitalinteresser indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2021 - 30. jun. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>-134.058</b>	<b>416.473</b>
Lønninger		-222.744	-148.793
Pensioner		-3.408	-3.408
Andre omkostninger til social sikring		-3.726	-2.100
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-363.936</b>	<b>262.172</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	100.000
Indtægter af kapitalinteresser		100.000	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		450.438	-590.390
Andre finansielle indtægter		139	0
Øvrige finansielle omkostninger		167.533	249.459
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>354.174</b>	<b>21.241</b>
Skat af årets resultat		58.073	59.641
<b>Årets resultat</b>		<b>412.247</b>	<b>80.882</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		114.400	113.000
Overført resultat		297.847	-32.118
<b>I alt</b>		<b>412.247</b>	<b>80.882</b>

## Balance 30. juni 2022

### Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Investeringsjendomme		13.008.000	15.542.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.008.000</b>	<b>15.542.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		63.500	63.500
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	258.347
Kapitalinteresser		258.347	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>321.847</b>	<b>321.847</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.329.847</b>	<b>15.863.847</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	663.308
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		763.308	0
Andre tilgodehavender		64.109	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>827.417</b>	<b>663.308</b>
Likvide beholdninger		618.244	999.923
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.445.661</b>	<b>1.663.231</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>14.775.508</b>	<b>17.527.078</b>

## Balance 30. juni 2022

### Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		5.429.410	5.131.562
Forslag til udbytte		114.400	113.000
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.668.810</b>	<b>5.369.562</b>
Hensættelse til udskudt skat		795.003	736.930
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>795.003</b>	<b>736.930</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.476.161	9.070.494
Skyldig selskabsskat		0	152.462
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		854.185	770.316
Deposita		445.970	512.150
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1</b>	<b>7.776.316</b>	<b>10.505.422</b>
Gæld til realkreditinstitutter		204.000	364.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		80.928	49.834
Skyldig selskabsskat		76.896	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		173.555	337.612
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	163.718
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>535.379</b>	<b>915.164</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.311.695</b>	<b>11.420.586</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>14.775.508</b>	<b>17.527.078</b>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	6.680.161	204.000	6.476.161	5.660.161
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	969.185	115.000	854.185	390.000
Deposita	445.970	0	445.970	445.970

## 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Investeringsjendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 30. juni 2022 er der fastsat et afkastkrav på følgende:  
5% for de to ejendomme i Holbæk  
8% for ejendommen i Gislinge

Investeringsjendommene er fordelt således:  
2 boligejendomme med lejligheder i Holbæk  
1 boligejendom med lejligheder i Gislinge

I 2021-2022 har alle boliger være fuldt udlejet, og det normaliserede driftsafkast kan opgøres til  
TDKK 421 for de to ejendomme i Holbæk  
TDKK 366 for ejendommen i Gislinge

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden C2-Invest ApS. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomheden for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 84 pr. 30. juni 2022. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### Kautioner pr. 31 12 2021

Kautioner pr. 31 12 2020:

Der er afgivet solidarisk kaution på TDKK 181 for kapitalinteresses gæld.  
Der er afgivet solidarisk kaution på TEUR 564 for kapitalinteresses gæld.  
Der er afgivet solidarisk kaution på TDKK 6.011 for kapitalinteresses gæld.  
Der er afgivet solidarisk kaution på TDKK 907 for kapitalinteresses gæld.

## 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	1