
EJENDOMSSELSKABET ALBA ApS

CVR-nr.: 27054161

Jagtvej 28
4300 Holbæk

Årsrapport
1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/01/2026

Rasmus Juul Carlsson
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET ALBA ApS
Jagtvej 28
4300 Holbæk

CVR-nr.: 27054161
Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025

Ledelsepåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2024 - 30. juni 2025 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 14/01/2026

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

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

Investeringsjendomme 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 nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		284.925	517.114
Lønninger		-12.000	-41.367
Pensioner		0	-2.272
Andre omkostninger til social sikring		0	-4.131
Resultat af ordinær primær drift		272.925	469.344
Indtægter af kapitalinteresser		177.425	100.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	677.000
Andre finansielle indtægter		1.004	733
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-10.000	0
Andre finansielle omkostninger		-363.956	-136.058
Ordinært resultat før skat		77.398	1.111.019
Skat af årets resultat		9.867	-225.090
Årets resultat		87.265	885.929
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		122.000	117.800
Overført resultat		-34.735	768.129
I alt		87.265	885.929

Balance 30. juni 2025

Aktiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		13.685.000	13.685.000
Materielle anlægsaktiver i alt		13.685.000	13.685.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		63.500	63.500
Kapitalinteresser		249.162	258.347
Finansielle anlægsaktiver i alt		312.662	321.847
Anlægsaktiver i alt		13.997.662	14.006.847
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		550.711	663.308
Tilgodehavende skat		11.704	9.069
Tilgodehavender moms og afgifter		0	107.441
Andre tilgodehavender		165.000	165.000
Tilgodehavender i alt		727.415	944.818
Likvide beholdninger		837.194	424.817
Omsætningsaktiver i alt		1.564.609	1.369.635
AKTIVER I ALT		15.562.271	15.376.482

Balance 30. juni 2025

Passiver

	Note	2024/25	2023/24
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		6.405.859	6.440.594
Egenkapital i alt		6.530.859	6.565.594
Hensættelse til udskudt skat		944.299	954.166
Hensatte forpligtelser i alt		944.299	954.166
Gæld til realkreditinstitutter		6.619.493	6.074.004
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		674.825	887.243
Deposita		416.300	399.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	7.710.618	7.360.747
Gæld til realkreditinstitutter		77.400	204.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.700	32.118
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		153.325	143.442
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		112.381	104.726
Periodeafgrænsningsposter		11.689	11.689
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		376.495	495.975
Gældsforpligtelser i alt		8.087.113	7.856.722
PASSIVER I ALT		15.562.271	15.376.482

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	6.696.893	77.400	6.619.493	6.309.893
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	743.970	69.145	674.825	375.000
Deposita	416.300	0	416.300	416.300

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 30. juni 2025 er der fastsat et afkastkrav på følgende:

5,00% for de to ejendomme i Holbæk

7,25% for ejendommen i Gislinge

Investeringsejendommene er fordelt således:

2 boligejendomme med lejligheder i Holbæk

1 boligejendom med lejligheder i Gislinge

I 2024-2025 har alle boliger være fuldt udlejet, og det normaliserede driftsafkast kan opgøres til

TDKK 427 for de to ejendomme i Holbæk

TDKK 363 for ejendommen i Gislinge

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden C2-Invest ApS. Som administrationselskab 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 0 pr. 30. juni 2025. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Kautionser pr. 31 12 2024

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

Gennemsnitligt antal ansatte

2024/25
1