
EJENDOMSSELSKABET ALBA ApS

CVR-nr.: 27054161

Jagtvej 28
4300 Holbæk

Årsrapport
1. juli 2023 - 30. juni 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

16/01/2025

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: 01/07/2023 - 30/06/2024

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2023 - 30. juni 2024 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 10/01/2025

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 gældsmetode 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. 2023 - 30. jun. 2024

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		517.114	459.242
Lønninger		-41.367	-128.675
Pensioner		-2.272	-3.976
Andre omkostninger til social sikring		-4.131	-2.343
Resultat af ordinær primær drift		469.344	324.248
Indtægter af kapitalinteresser		100.000	100.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		677.000	0
Andre finansielle indtægter		733	117
Øvrige finansielle omkostninger		-136.058	-119.056
Ordinært resultat før skat		1.111.019	305.309
Skat af årets resultat		-225.090	-47.626
Årets resultat		885.929	257.683
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		117.800	0
Overført resultat		768.129	257.683
I alt		885.929	257.683

Information om ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb

	Dato	kr.
Ekstraordinært udbytte	30/12/2024	122.000

Balance 30. juni 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		13.685.000	13.008.000
Materielle anlægsaktiver i alt		13.685.000	13.008.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		63.500	63.500
Kapitalinteresser		258.347	258.347
Finansielle anlægsaktiver i alt		321.847	321.847
Anlægsaktiver i alt		14.006.847	13.329.847
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		663.308	663.308
Tilgodehavende skat		9.069	55.566
Tilgodehavender moms og afgifter		107.441	0
Andre tilgodehavender		165.000	4.594
Tilgodehavender i alt		944.818	723.468
Likvide beholdninger		424.817	450.646
Omsætningsaktiver i alt		1.369.635	1.174.114
AKTIVER I ALT		15.376.482	14.503.961

Balance 30. juni 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		6.440.594	5.687.092
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		6.565.594	5.812.092
Hensættelse til udskudt skat		954.166	805.226
Hensatte forpligtelser i alt		954.166	805.226
Gæld til realkreditinstitutter		6.074.004	6.274.741
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		887.243	739.185
Deposita		399.500	411.693
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	7.360.747	7.425.619
Gæld til realkreditinstitutter		204.000	204.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.118	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		143.442	137.366
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		104.726	119.658
Periodeafgrænsningsposter		11.689	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		495.975	461.024
Gældsforpligtelser i alt		7.856.722	7.886.643
PASSIVER I ALT		15.376.482	14.503.961

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	6.278.004	204.000	6.074.004	5.258.004
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	942.443	55.200	887.243	650.000
Deposita	399.500	0	399.500	399.500

2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 30. juni 2024 er der fastsat et afkastkrav på følgende:

5,00% for de to ejendomme i Holbæk

7,25% for ejendommen i Gislunge

Investeringsejendommene er fordelt således:

2 boligejendomme med lejligheder i Holbæk

1 boligejendom med lejligheder i Gislunge

I 2023-2024 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 Gislunge

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 2024. 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 2023

Der er afgivet solidarisk kaution på TDKK 181 for kapitalinteressens gæld.

Der er afgivet solidarisk kaution på TEUR 564 for kapitalinteressens gæld.

Der er afgivet solidarisk kaution på TDKK 6.011 for kapitalinteressens gæld.

Der er afgivet solidarisk kaution på TDKK 907 for kapitalinteressens gæld.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023/24
Gennemsnitligt antal ansatte	1