

Albena Real Estate VII A/S

C/O Niels Henrik Balle
Løvfaldsvej 24
3460 Birkerød

CVR-nr. 29508704

Årsrapport for 2023

18. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 5. november 2024

Frederik Bruhn-Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. november 2024

Direktion

Niels Henrik Balle
Direktør

Bestyrelse

Frederik Bruhn-Petersen
Formand

Kenn Anders Garfield Nielsen
Medlem

Bent Jensen Balsby
Medlem

Niels Henrik Balle
Medlem

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Albena Real Estate VII A/S

Manglende konklusion

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Albena Real Estate VII A/S for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlaget for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om regnskabet.

Grundlag for manglende konklusion

Selskabet har indregnet kapitalandele i tilknyttede virksomheder med 22.500.131 kr. og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder med 29.177.351 kr. Vi har ikke modtaget dokumentation for værdien af kapitalandele eller tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, hvorfor vi på denne baggrund tager forbehold for de indregnede værdier.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der gælder i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af det forhold der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for vores konklusion om årsregnskabet.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer og de yderligere krav, der gælder i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelse i henhold til disse regler og krav.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Som følge heraf har vi ligeledes ikke været i stand til at afgive en udtalelse om ledelsesberetningen.

Vallensbæk Strand, den 5. november 2024

Sønderup Revisorer I/S

Statsautoriserede revisorer

CVR-nr. 31824559

Christian Hjortshøj
Statsautoriseret revisor
mne34485

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Albena Real Estate VII A/S C/O Niels Henrik Balle Løvfaldsvej 24 3460 Birkerød
CVR-nr.	29508704
Stiftelsesdato	24. maj 2006
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Bestyrelse	Frederik Bruhn-Petersen Kenn Anders Garfield Nielsen Bent Jensen Balsby Niels Henrik Balle
Direktion	Niels Henrik Balle
Revisor	Sønderup Revisorer I/S Statsautoriserede revisorer Strandesplanaden 110 2665 Vallensbæk Strand
CVR-nr.	31824559

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje kapitalandele.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -103.794, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 51.853.335, og en egenkapital på kr. 19.837.066.

Selskabet ejer via et datterselskab i Bulgarien et antal velbeliggende jordstykker ved Sortehavskysten, som blev anskaffet tilbage i 2007. Efter finanskrisen faldt jordpriserne, men prisen på jord har været stigende de seneste år. Selskabet har på denne baggrund valgt at fastholde kostprisen på indregnede kapitalandele og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Dette ud fra en antagelse om, at der er stor usikkerhed på de indregnede værdier og det ikke er muligt at fastlægge en pålidelig markedsværdi, da der ikke er sammenlignelige handler i området. Selskabet agter beholde jordstykkerne på ubestemt tid.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttotab		-23.930	-24.794
Personaleomkostninger	1	-80.000	-80.000
Driftsresultat		-103.930	-104.794
Andre finansielle indtægter		136	0
Finansielle omkostninger		0	-459
Resultat før skat		-103.794	-105.253
Årets resultat		-103.794	-105.253
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-103.794	-105.253
Resultatdisponering		-103.794	-105.253

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		22.500.131	22.493.281
Finansielle anlægsaktiver		<u>22.500.131</u>	<u>22.493.281</u>
Anlægsaktiver		<u>22.500.131</u>	<u>22.493.281</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		29.177.351	29.117.351
Tilgodehavender		<u>29.177.351</u>	<u>29.117.351</u>
Likvide beholdninger		<u>175.853</u>	<u>93.257</u>
Omsætningsaktiver		<u>29.353.204</u>	<u>29.210.608</u>
Aktiver		<u>51.853.335</u>	<u>51.703.889</u>

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		22.500.000	22.500.000
Overført resultat		-2.662.934	-2.559.140
Egenkapital		19.837.066	19.940.860
Anden gæld		72.090	18.750
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		31.944.179	31.744.279
Kortfristede gældsforpligtelser		32.016.269	31.763.029
Gældsforpligtelser		32.016.269	31.763.029
Passiver		51.853.335	51.703.889
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	22.500.000	-2.559.140	19.940.860
Årets resultat	0	-103.794	-103.794
Egenkapital 31. december 2023	22.500.000	-2.662.934	19.837.066

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2023	2022
Lønninger	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Albena Real Estate VII A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

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

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Administrationsomkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter honorar mv. til selskabets medarbejdere.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, 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.

Anden gæld

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.

Frederik Bruhn-Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Frederik Bruhn-Petersen
Dirigent
ID: 1f67a8a1-1453-4409-8db5-1b95fde5127e
Tidspunkt for underskrift: 07-11-2024 kl.: 12:42:42
Underskrevet med MitID



Niels Henrik Balle

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Henrik Balle
Direktør
ID: 4d7f3820-fb6a-45d8-a0fe-75f93ac0ae10
Tidspunkt for underskrift: 07-11-2024 kl.: 12:28:45
Underskrevet med MitID



Frederik Bruhn-Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Frederik Bruhn-Petersen
Bestyrelsesformand
ID: 1f67a8a1-1453-4409-8db5-1b95fde5127e
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2024 kl.: 11:25:42
Underskrevet med MitID



Bent Jensen Balsby

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bent Jensen Balsby
Bestyrelsesmedlem
ID: 985ac88e-784f-4b3d-b490-1bee01ad1117
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2024 kl.: 14:39:34
Underskrevet med MitID



Kenn Anders Garfield Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kenn Anders Garfield Nielsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 38f22e10-8e02-4a28-b992-3facc607d313
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2024 kl.: 11:57:03
Underskrevet med MitID



Niels Henrik Balle

Navnet returneret af dansk MitID var:
Niels Henrik Balle
Bestyrelsesmedlem
ID: 4d7f3820-fb6a-45d8-a0fe-75f93ac0ae10
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2024 kl.: 12:20:24
Underskrevet med MitID



Christian Hjortshøj

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Øster Hjortshøj
Revisor
ID: a77cb4ef-6527-41c7-9070-147a8b3f57c2
Tidspunkt for underskrift: 08-11-2024 kl.: 14:41:28
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.