

Albena Real Estate VII A/S

C/O Niels Henrik Balle
Løvfaldsvej 24
3460 Birkerød

CVR-nr. 29508704

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13. april 2026

Frederik Bruhn-Petersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning3

Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang4

Virksomhedsoplysninger5

Ledelsesberetning6

Resultatopgørelse7

Balance8

Egenkapitalopgørelse10

Noter11

Anvendt regnskabspraksis12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. april 2026

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 erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Albena Real Estate VII A/S

Manglende konklusion

Vi er blevet valgt til at udføre udvidet gennemgang af årsregnskabet for Albena Real Estate VII A/S for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025, 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 "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Grundlag for manglende konklusion

Selskabet har indregnet kapitalandele i tilknyttede virksomheder med kr. 22.500.131 og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder med kr. 29.346.346. 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udføre en udvidet gennemgang af årsregnskabet i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven, og at afgive en erklæring om udvidet gennemgang. 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 bevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Som det fremgår af afsnittet 'Grundlag for manglende konklusion', har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet bevis, 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 13. april 2026

Sønderup Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 45907880

Christian Hjortshøj

Statsautoriseret revisor

mne34485

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Albena Real Estate VII A/S
C/O Niels Henrik Balle
Løvfaldsvej 24
3460Birkørød

CVR-nr. 29508704
Stiftelsesdato 24. maj 2006
Regnskabsår 1. januar 2025 - 31. december 2025

Bestyrelse Frederik Bruhn-Petersen
Kenn Anders Garfield Nielsen
Bent Jensen Balsby
Niels Henrik Balle

Direktion Niels Henrik Balle

Revisor Sønderup Godkendt Revisionsaktieselskab
Strandesplanaden 110, 2
2665Vallensbæk Strand

CVR-nr. 45907880

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udvikling af fast ejendom i Bulgarien, samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. -106.128, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 51.981.568, og en egenkapital på kr. 19.621.550.

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.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttotab		-26.172	-29.704
Personaleomkostninger	1	-80.000	-80.000
Driftsresultat		-106.172	-109.704
Finansielle indtægter		44	315
Resultat før skat		-106.128	-109.388
Årets resultat		-106.128	-109.388
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-106.128	-109.388
Resultatdisponering		-106.128	-109.388

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		22.500.131	22.500.131
Finansielle anlægsaktiver		<u>22.500.131</u>	<u>22.500.131</u>
Anlægsaktiver		<u>22.500.131</u>	<u>22.500.131</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		29.346.346	29.268.351
Tilgodehavender		<u>29.346.346</u>	<u>29.268.351</u>
Likvide beholdninger		<u>135.091</u>	<u>118.295</u>
Omsætningsaktiver		<u>29.481.437</u>	<u>29.386.646</u>
Aktiver		<u>51.981.568</u>	<u>51.886.777</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		22.500.000	22.500.000
Overført resultat		-2.878.451	-2.772.322
Egenkapital		19.621.549	19.727.678
Anden gæld		16.000	15.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		32.344.019	32.144.099
Kortfristede gældsforpligtelser		32.360.019	32.159.099
Gældsforpligtelser		32.360.019	32.159.099
Passiver		51.981.568	51.886.777
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	22.500.000	-2.772.322	19.727.678
Årets resultat	0	-106.128	-106.128
Egenkapital 31. december 2025	22.500.000	-2.878.450	19.621.550

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2025	2024
Lønninger	80.000	80.000
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</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 2025 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.

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 nettorealiseringsværdien, 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.

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.