

# Albani Torv 4 ApS

Albani Torv 4, 5000 Odense C  
CVR-nr. 43 90 45 07

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.06.25

Nanna Rebecca Kirkebjerg  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 14

---

---

**Selskabet**

---

Albani Torv 4 ApS  
Albani Torv 4  
5000 Odense C  
Hjemsted: Odense  
CVR-nr.: 43 90 45 07  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Nanna Rebecca Kirkebjerg

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Albani Torv 4 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 25. juni 2025

**Direktionen**

Nanna Rebecca Kirkebjerg

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Albani Torv 4 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Albani Torv 4 ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 25. juni 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Østergaard  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26806

Note		08.03.23	31.12.23
		2024	31.12.23
		DKK	DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>942.529</b>	<b>267.270</b>
	Finansielle indtægter	645	339
	Finansielle omkostninger	-1.413.633	-754.408
	<b>Årets resultat</b>	<b>-470.459</b>	<b>-486.799</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-470.459	-486.799
	<b>I alt</b>	<b>-470.459</b>	<b>-486.799</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	20.874.912	19.123.140
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.874.912</b>	<b>19.123.140</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.874.912</b>	<b>19.123.140</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	99.000	0
	Andre tilgodehavender	400.322	564.993
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>499.322</b>	<b>564.993</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>101.411</b>	<b>1.477.731</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>600.733</b>	<b>2.042.724</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>21.475.645</b>	<b>21.165.864</b>

		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-957.258	-486.799
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-917.258</b>	<b>-446.799</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	5.167.771	5.411.828
3	Gæld til øvrige kreditinstitutter	7.554.901	5.756.473
3	Deposita	696.000	696.000
3	Anden gæld	6.185.318	8.000.000
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>19.603.990</b>	<b>19.864.301</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.416.000	587.532
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	145.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.104	774.098
	Anden gæld	339.809	241.732
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.788.913</b>	<b>1.748.362</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>22.392.903</b>	<b>21.612.663</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>21.475.645</b>	<b>21.165.864</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	40.000	-486.799	-446.799
Forslag til resultatdisponering	0	-470.459	-470.459
Saldo pr. 31.12.24	40.000	-957.258	-917.258

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har tabt sin egenkapital. Ledelsen forventer at kunne reetablere denne via fremtidig indtjening, når endelig ibrugtagningstilladelse er modtaget for hele ejendommen Albani Torv 4, 5000 Odense C. Selskabets ejere har i 2025 tilført yderligere likviditet til selskabet, og ledelsen vurderer derfor, at det nuværende kapitalberedskab er tilstrækkeligt. På denne baggrund aflægges årsrapporten ud fra en forudsætning om fortsat drift.

## 2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i besiddelse af ejendomme til erhvervsmæssig udlejning.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	232.000	4.239.771	5.399.771	5.619.220
Gæld til øvrige kreditinstitutter	184.000	6.818.901	7.738.901	5.951.295
Deposita	0	0	696.000	696.000
Anden gæld	2.000.000	0	8.185.318	8.185.318
I alt	2.416.000	11.058.672	22.019.990	20.451.833

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 5.399 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 20.875.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 12.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør på t.DKK 20.875. Ejerpantebrevene er til sikkerhed for gæld til bankgæld og øvrige långivere.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Materielle anlægsaktiver under udførelse*

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris. Afholdte omkostninger vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse overføres til den relevante aktivkategori, når aktivet er klar til brug.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forven-

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

tet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.