

# Anpartsselskabet Albuen 14 ApS

Albuen 14, 6000 Kolding

CVR-nr. 20 81 67 08

## Årsrapport 2023/24

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. november 2024

Dirigent:

.....  
Jens Arnhoff Eriksen

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Anpartsselskabet Albuen 14 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024/25 ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 26. november 2024  
Direktion:

.....  
Michael Eriksen

.....  
Jens Arnhoff Eriksen

.....  
Anders Eriksen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Anpartsselskabet Albuen 14 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Anpartsselskabet Albuen 14 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer 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 revisoreres 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 jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 26. november 2024  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Claus E. Andreasen  
statsaut. revisor  
mne16652

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Anpartsselskabet Albuen 14 ApS
Adresse, postnr. by	Albuen 14, 6000 Kolding
CVR-nr.	20 81 67 08
Hjemstedskommune	Kolding
Regnskabsår	1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Michael Eriksen Jens Arnhoff Eriksen Anders Eriksen

### Beretning

#### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktivitet er udlejning af erhvervsejendomme.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på 573.978 kr. mod et overskud på 280.195 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på 4.625.351 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2023/24	2022/23
	<b>Bruttofortjeneste</b>	551.046	493.558
2	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	551.046	493.558
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	230.000	-110.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	781.046	383.558
4	Finansielle omkostninger	-45.177	-22.206
	<b>Resultat før skat</b>	735.869	361.352
5	Skat af årets resultat	-161.891	-81.157
	<b>Årets resultat</b>	573.978	280.195
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	573.978	280.195
		573.978	280.195

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Balance

Note	kr.	2023/24	2022/23
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	6.890.000	6.660.000
		<u>6.890.000</u>	<u>6.660.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.890.000</u>	<u>6.660.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Likvide beholdninger	612.494	399.469
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>612.494</u>	<u>399.469</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>7.502.494</u>	<u>7.059.469</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	126.000	126.000
	Overført resultat	4.499.351	3.925.373
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>4.625.351</u>	<u>4.051.373</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.213.340	1.134.997
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>1.213.340</u>	<u>1.134.997</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	844.487	1.055.565
	Skyldig selskabsskat	52.548	63.516
		<u>897.035</u>	<u>1.119.081</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	221.605	236.568
	Skyldig selskabsskat	61.118	54.512
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	395.500	383.950
	Anden gæld	88.545	78.988
		<u>766.768</u>	<u>754.018</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>1.663.803</u>	<u>1.873.099</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>7.502.494</u>	<u>7.059.469</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	126.000	3.645.178	3.771.178
Overført via resultatdisponering	0	280.195	280.195
<b>Egenkapital 1. juli 2023</b>	<b>126.000</b>	<b>3.925.373</b>	<b>4.051.373</b>
Overført via resultatdisponering	0	573.978	573.978
<b>Egenkapital 30. juni 2024</b>	<b>126.000</b>	<b>4.499.351</b>	<b>4.625.351</b>

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet Albuen 14 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen med den del, der vedrører regnskabsåret og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, revision og regnskabsmæssig assistance mv.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Afskrivningsgrundlaget afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 5-10 år.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelsen til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en vurdering af den enkelte ejendom baseret på dennes forventede afkast.

Dagsværdien er opgjort ved at kapitalisere det forventede afkast ved hjælp af et individuelt fastsat markedsbaseret forrentningskrav.

De løbende værdireguleringer af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

##### Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab baseret på en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Nedskrivning foretages til nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere end regnskabsmæssig værdi.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

##### *Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

##### Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

##### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	2023/24	2022/23
<b>3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	230.000	-110.000
	<u>230.000</u>	<u>-110.000</u>

kr.	2023/24	2022/23
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til associerede virksomheder	11.550	7.529
Andre finansielle omkostninger	33.627	14.677
	<u>45.177</u>	<u>22.206</u>

#### 5 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	83.548	76.516
Årets regulering af udskudt skat	78.343	3.544
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1.097
	<u>161.891</u>	<u>81.157</u>

#### 6 Materielle anlægsaktiver

For oplysning om sikkerhedsstillelser m.v. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note9.

##### Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2023/24	2022/23
Dagsværdi 1. juli	6.660.000	6.770.000
Årets værdireguleringer	230.000	-110.000
<b>Dagsværdi 30. juni</b>	<u>6.890.000</u>	<u>6.660.000</u>

## Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

### Noter

#### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien af investeringsejendommen er markedsleje og en diskonteringsrente på 8,0%. Afkastsaterne er fastsat på baggrund af statistisk markedsrapport for tilsvarende ejendomme i Trekantsområdet.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2022/23.

#### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Ejendommen udlejes til 1 lejer og primært til kontor ca. 60% og lager/koldlager ca 40%.

	2023/24	2022/23
Årlig leje pr. kvadratmeter, kr.	527	483
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	8,00	7,25
Dagsværdiniveau	3	3

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 6.890 tkr. pr. 30/6 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 410 tkr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 460 tkr.

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forventes hele gælden at være afdraget inden for 5 år.

### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 30. juni 2024.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 1.066 t.kr. pr. 30. juni 2024 er der stillet pant på 4.382 t.kr. i ejendom med en bogført værdi pr. 30. juni 2024 på 6.890 t.kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jens Arnhoff Eriksen

### Direktion

På vegne af: Anpartsselskabet Albuen 14 ApS

Serienummer: 87ba8628-2fd8-4a91-bb4c-2d03aaf298cf

IP: 46.36.xxx.xxx

2024-11-26 11:25:43 UTC



## Jens Arnhoff Eriksen

### Dirigent

På vegne af: Anpartsselskabet Albuen 14 ApS

Serienummer: 87ba8628-2fd8-4a91-bb4c-2d03aaf298cf

IP: 46.36.xxx.xxx

2024-11-26 11:20:43 UTC



## Michael Eriksen

### Direktion

På vegne af: Anpartsselskabet Albuen 14 ApS

Serienummer: 87c55ab2-5ada-4492-9257-ec3da090c922

IP: 62.107.xxx.xxx

2024-11-26 12:25:35 UTC



## Anders Eriksen

### Direktion

På vegne af: Anpartsselskabet Albuen 14 ApS

Serienummer: 8a14877a-5002-42ea-80c7-4db19e7f2e91

IP: 46.36.xxx.xxx

2024-11-27 07:43:51 UTC



## Claus Ejning Andreasen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: ceb67009-ce7c-4637-9d30-7161df9608a8

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-12-03 13:07:54 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**