

Anpartsselskabet Albuen 14 ApS

Albuen 14, 6000 Kolding

CVR-nr. 20 81 67 08

Årsrapport 2024/25

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. september 2025

Dirigent:

.....

Jens Arnhoff Eriksen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
	1

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Anpartsselskabet Albuen 14 ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025/26 ikke skal revideres.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 29. september 2025

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 2024 - 30. juni 2025 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 revisorerers 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 29. september 2025
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 2024 - 30. juni 2025
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 2024/25 udviser et overskud på 501.556 kr. mod et overskud på 573.978 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på 5.126.907 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 2024 - 30. juni 2025

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	Bruttofortjeneste	562.593	551.046
2	Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	562.593	551.046
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>140.000</u>	<u>230.000</u>
	Resultat før finansielle poster	702.593	781.046
4	Finansielle omkostninger	<u>-57.803</u>	<u>-45.177</u>
	Resultat før skat	644.790	735.869
5	Skat af årets resultat	<u>-143.234</u>	<u>-161.891</u>
	Årets resultat	<u><u>501.556</u></u>	<u><u>573.978</u></u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	300.000	0
	Overført resultat	<u>201.556</u>	<u>573.978</u>
		<u><u>501.556</u></u>	<u><u>573.978</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Balance

Note	kr.	2024/25	2023/24
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	7.030.000	6.890.000
		7.030.000	6.890.000
	Anlægsaktiver i alt	7.030.000	6.890.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende selskabsskat	2.466	0
		2.466	0
	Likvide beholdninger	367.488	612.494
	Omsætningsaktiver i alt	369.954	612.494
	AKTIVER I ALT	7.399.954	7.502.494
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	126.000	126.000
	Overført resultat	4.700.907	4.499.351
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	0
	Egenkapital i alt	5.126.907	4.625.351
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.271.884	1.213.340
	Hensatte forpligtelser i alt	1.271.884	1.213.340
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	614.411	844.487
	Skyldig selskabsskat	66.690	52.548
		681.101	897.035
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Gæld til realkreditinstitutter	230.076	221.605
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.998	11.999
	Skyldig selskabsskat	0	61.118
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	395.500
	Anden gæld	77.988	76.546
		320.062	766.768
	Gældsforpligtelser i alt	1.001.163	1.663.803
	PASSIVER I ALT	7.399.954	7.502.494

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	126.000	3.925.373	0	4.051.373
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>573.978</u>	<u>0</u>	<u>573.978</u>
Egenkapital 1. juli 2024	126.000	4.499.351	0	4.625.351
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>201.556</u>	<u>300.000</u>	<u>501.556</u>
Egenkapital 30. juni 2025	<u><u>126.000</u></u>	<u><u>4.700.907</u></u>	<u><u>300.000</u></u>	<u><u>5.126.907</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Anpartsselskabet Albuen 14 ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder 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 2024 - 30. juni 2025

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsaktiver måles ved anskaffelsen til kostpris. Efterfølgende måles investeringsaktiver 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 investeringsaktiver til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsaktiver

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

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.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

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

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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 2024 - 30. juni 2025**Noter****2 Personaleomkostninger**

Virksomheden har ingen ansatte.

kr.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
-----	----------------	----------------

3 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme

140.000	230.000
<u>140.000</u>	<u>230.000</u>

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til associerede virksomheder

2.611	11.550
-------	--------

Andre finansielle omkostninger

55.192	33.627
--------	--------

<u>57.803</u>	<u>45.177</u>
---------------	---------------

5 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst

84.690	83.548
--------	--------

Årets regulering af udskudt skat

58.544	78.343
--------	--------

<u>143.234</u>	<u>161.891</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.	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
-----	----------------	----------------

Dagsværdi 1. juli	6.890.000	6.660.000
-------------------	-----------	-----------

Årets værdireguleringer	140.000	230.000
-------------------------	---------	---------

Dagsværdi 30. juni	<u>7.030.000</u>	<u>6.890.000</u>
---------------------------	------------------	------------------

Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025

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%. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af statistisk markedsrapport for tilsvarende ejendomme i Trekantsområdet.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til 2023/24.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

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

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelse af dagsværdien er:

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Ejendomstype/-kategori		
Årlig leje pr. kvadratmeter, kr.	532	527
Afkastkrav i %	8,00	8,00
Udlejningsprocent	100	100
Dagsværdiniveau	3	3

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 7.030 tkr. pr. 30/6 2025. 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 411tkr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 471 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 2025.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 844 t.kr. pr. 30. juni 2025 er der stillet pant på 4.382 t.kr. i ejendom med en bogført værdi pr. 30. juni 2025 på 7.030 t.kr.