

**Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS**

Albuen 16  
6000 Kolding

**Årsrapport for perioden 01.01.2025 - 31.12.2025**

23. regnskabsår

CVR. nr. 26914639

godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling  
den 26. maj 2026

---

Poul Dalgas  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

### **Årsregnskabet**

Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse 01.01.2025 - 31.12.2025	7
Balance pr. 31.12.2025	8
Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2025	10
Noter til årsregnskabet	11
Anvendt regnskabspraksis	14



## SELSKABSOPLYSNINGER

### **Selskabet**

Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS  
Albuen 16  
6000 Kolding

CVR-nr.: 26914639  
Stiftet: 11. december 2002  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01. januar 2025 - 31. december 2025  
Sidste regnskabsår: 01. januar 2024 - 31. december 2024

### **Direktion**

Poul Dalgas

### **Revisor**

Sønderup & Partnere A/S  
Registrerede revisorer FSR  
Sydbanegade 2B - 1  
6000 Kolding  
*Kontakt@RevisorKolding.dk*  
*www.RevisorKolding.dk*

### **Pengeinstitut**

Jyske Bank A/S  
Skovvangen 33M  
6000 Kolding



## LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2025 for selskabet Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt. Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2025.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision jf. årsregnskabsloven § 135 stk. 1.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 6. maj 2026

**I direktionen**

---

Poul Dalgas



## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse af Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisorerets 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 Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 6. maj 2026

### **Sønderup & Partnere A/S**

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg Hansen

Registreret revisor



## **LEDELSESBERETNING**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er handel, håndværk og industri, herunder udlejning af erhvervsejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 174.950, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 7.812.290 og en egenkapital på kr. 3.806.187.

### **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

### **Resultatfordeling**

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.



## RESULTATOPGØRELSE

01.01.2025 - 31.12.2025

<u>NOTE</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>402.479</b>	<b>391.632</b>
2 Afskrivninger	-23.308	-6.744
<b>Driftsresultat</b>	<b>379.171</b>	<b>384.888</b>
Andre finansielle indtægter	11.083	324.469
Øvrige finansielle omkostninger	-165.930	-180.425
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>224.324</b>	<b>528.932</b>
3 Skat af årets resultat	-49.374	-192.257
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>174.950</b>	<b>336.675</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	174.950	336.675
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>174.950</b>	<b>336.675</b>



**BALANCE PR. 31.12.2025**

**AKTIVER**

<b><u>NOTE</u></b>	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
4 Grunde og bygninger	7.443.692	7.278.907
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	5.618
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.443.692</b>	<b>7.284.525</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	89.751	178.567
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>89.751</b>	<b>178.567</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>7.533.443</b>	<b>7.463.092</b>
Andre tilgodehavender	8.798	20.913
Selskabsskat	7.064	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>15.862</b>	<b>20.913</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>262.985</b>	<b>281.861</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>278.847</b>	<b>302.774</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>7.812.290</b>	<b>7.765.866</b>



**BALANCE PR. 31.12.2025**

**PASSIVER**

<b><u>NOTE</u></b>	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.681.187	3.506.237
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>3.806.187</b>	<b>3.631.237</b>
Hensættelser til udskudt skat	859.320	822.882
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>859.320</b>	<b>822.882</b>
Prioritetsgæld	2.590.814	2.688.503
Anden gæld	225.000	225.000
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.815.814</b>	<b>2.913.503</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	97.689	93.563
Selskabsskat	0	65.405
Anden gæld	233.280	239.276
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>330.969</b>	<b>398.244</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>3.146.783</b>	<b>3.311.747</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>7.812.290</b>	<b>7.765.866</b>



## EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2025

	<u>Registreret kapital mv.</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Alle klasser af egenkapital</u>
Egenkapital, primo	125.000	3.506.237	3.631.237
Årets resultat	0	174.950	174.950
Egenkapital, ultimo	<u>125.000</u>	<u>3.681.187</u>	<u>3.806.187</u>



## NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

### NOTE

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0,0	0,0
Der er ikke udbetalt løn til selskabets ledelse.		
<b>2 Afskrivninger</b>		
Driftsmateriel	5.618	6.744
Bygninger	17.690	0
<b>Afskrivninger i alt</b>	<b>23.308</b>	<b>6.744</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	12.936	84.392
Årets ændring i udskudt skat	36.438	107.865
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>49.374</b>	<b>192.257</b>



#### 4 Grunde og bygninger

Kostpris pr. 01.01.2025	6.514.075	4.775.168
Tilgang 2025	182.475	1.738.907
<b>Kostpris pr. 31.12.2025</b>	<b>6.696.550</b>	<b>6.514.075</b>
Opskrivninger pr. 01.01.2025	764.832	764.832
<b>Samlede opskrivninger pr. 31.12.2025</b>	<b>764.832</b>	<b>764.832</b>
Afskrivninger i 2025	17.690	0
<b>Samlede afskrivninger pr. 31.12.2025</b>	<b>17.690</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2025</b>	<b>7.443.692</b>	<b>7.278.907</b>

Selskabets grunde og bygninger består af 2 udlejningsejendomme beliggende i Kolding. Dels en investeringsejendom der er udlejet til en lejer dels en blandet ejendom der udlejes til beboelse og erhverv. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Den blandet ejendom afskrives over 50 år.

Investeringsejendommens gennemsnitlige afkastkrav udgør 8,00 % pr. 31. december 2025

Ved opgørelse af værdien for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes.

Selskabet har i året afsluttet istandsættelsen af sidste års købte ejendom. Ejendommen er indregnet til kostpris og afskrives iht. anvendt regnskabspraksis.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	7,50%	8,00%	8,50%
Dagsværdi	5.909.300	5.540.000	5.214.100

Ændring i dagsværdi

369.300

-325.900

5 **Andre anlæg, driftsmateriel og inventar**

Kostpris pr. 01.01.2025

33.718

33.718

---

**Kostpris pr. 31.12.2025**

**33.718**

**33.718**

---

Samlede afskrivninger pr. 01.01.2025	28.100	21.356
Afskrivninger i 2025	5.618	6.744
<b>Samlede afskrivninger pr. 31.12.2025</b>	<b>33.718</b>	<b>28.100</b>

<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2025</b>	<b>0</b>	<b>5.618</b>
---	----------	--------------

Heraf indgår finansielt leasede aktiver med	0	0
Gæld på leasede aktiver udgør	0	0

## 6 Langfristede gældsforpligtelser

Den langfristede gæld forfalder således:

Afdrag, der forfalder efter 5 år	2.380.044	2.496.134
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	533.459	510.932
Heraf kortfristet del	-97.689	-93.563
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.815.814</b>	<b>2.913.503</b>

## 7 Sikkerheder og pantsætninger

Prioritetsgæld kr. 2.688.503 er sikret ved pant i selskabets investeringsejendom. Ejendommens bogførte værdi udgør kr. 5.540.000.

## 8 Eventualaktiver og eventualforpligtelser

Ingen



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Regnskabsgrundlag**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **RESULTATOPGØRELSE**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Omsætningen m.v. er ikke vist i det eksterne selskabsregnskab på grund af selskabets særlige konkurrencemæssige situation.

### **Indtægtskriterium**

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### **Bruttoresultat**

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder lokaleomkostninger, administrationsomkostninger og tab på debitorer m.v.

## **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a/contoskatteordningen.

## **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Årets aktuelle skat er afsat med 22,0%.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver, der består af grunde og bygninger samt maskiner og materiel, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af evt. restværdi og nedskrivninger. Aktiverne afskrives over deres forventede økonomiske brugstid med følgende afskrivningsprincipper og satser:

Grunde og bygninger: 2% lineært - scrapværdi kr. 405.135

Driftsmateriel: 0-20% lineært.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 34.400 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.



Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres dagsværdien som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og et individuelt fastsat afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Det gennemsnitlige forretningskrav er fastsat til 5,25 %.

Det gennemsnitlige forretningskrav er fastsat til 8,0 %.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Deposita måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvider**

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### **Gæld til realkreditinstitut**

Gæld til realkreditinstitutter måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

#### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsposter samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.