

Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS

Albuen 16
6000 Kolding

Årsrapport for perioden 01.01.2024 - 31.12.2024

22. regnskabsår

CVR. nr. 26 91 46 39

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 27. juni 2025

Poul Dalgas
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger

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

Påtegninger

Ledespåtegning	4
----------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
---	---

Årsregnskabet

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Resultatopgørelse 01.01.2024 - 31.12.2024	7
---	---

Balance pr. 31.12.2024	8
------------------------	---

Egenkapitalopgørelse pr. 31.12.2024	10
-------------------------------------	----

Noter til årsregnskabet	11
-------------------------	----

Anvendt regnskabspraksis	13
--------------------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Albuen 16 Kolding ApS
Albuen 16
6000 Kolding

CVR-nr.: 26 91 46 39
Stiftet: 11. december 2002
Hjemsted: Kolding
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion Poul Dalgas

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

Pengeinstitut Sparekassen Kronjylland
Vejlevej 164B
6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2024 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 2024.

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 24. juni 2025

I direktionen

Poul Dalgas

179/1/PL/SP

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 01.01.2024 - 31.12.2024 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 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 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 24. juni 2025

Sønderup & Partnere A/S

Registrerede revisorer FSR

CVR-NR. 27905072

Palle Lysbjerg Hansen

Registreret revisor

mne18078

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 336.675, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 7.765.866 og en egenkapital på kr. 3.631.238.

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.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2025

Det forventes, at selskabet vil kunne fastholde nuværende aktivitetsniveau og indtjening.

RESULTATOPGØRELSE

01.01.2024 - 31.12.2024

<u>NOTE</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	391.632	394.218
2 Afskrivninger	-6.744	-6.744
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	340.000
Driftsresultat	384.888	727.474
Andre finansielle indtægter	324.469	10.069
Øvrige finansielle omkostninger	-180.425	-39.701
Ordinært resultat før skat	528.932	697.842
3 Skat af årets resultat	-192.257	-78.549
ÅRETS RESULTAT	336.675	619.293
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	336.675	619.293
DISPONERET I ALT	336.675	619.293

BALANCE PR. 31.12.2024

AKTIVER

<u>NOTE</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
4 Grunde og bygninger	7.278.907	5.540.000
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.618	12.362
Materielle anlægsaktiver i alt	7.284.525	5.552.362
Andre værdipapirer og kapitalandele	178.567	223.340
Deposita	0	4.500
Finansielle anlægsaktiver i alt	178.567	227.840
ANLÆGSAKTIVER I ALT	7.463.092	5.780.202
Andre tilgodehavender	20.913	18.192
Selskabsskat	0	4.894
Tilgodehavender i alt	20.913	23.086
Likvide beholdninger	281.861	398.278
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	302.774	421.364
AKTIVER I ALT	7.765.866	6.201.566

BALANCE PR. 31.12.2024

PASSIVER

<u>NOTE</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.506.238	3.169.563
EGENKAPITAL I ALT	3.631.238	3.294.563
Hensættelser til udskudt skat	822.882	715.017
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	822.882	715.017
Prioritetsgæld	2.688.503	1.574.905
Anden gæld	225.000	225.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.913.503	1.799.905
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	93.563	93.277
Selskabsskat	65.405	0
Anden gæld	239.275	298.804
Kortfristet gældsforpligtelser i alt	398.243	392.081
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	3.311.746	2.191.986
PASSIVER I ALT	7.765.866	6.201.566

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31.12.2024

	<u>Indevær- ende år</u>
Egenkapital	
Selskabskapital	
Saldo primo	125.000
Saldo ultimo	125.000
Overført resultat	
Saldo primo	3.169.563
Årets resultat	336.675
Saldo ultimo	3.506.238
Egenkapital ultimo	3.631.238

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1,0	1,0
Der er ikke udbetalt løn til selskabets ledelse.		
2 Afskrivninger		
Driftsmateriel	6.744	6.744
Afskrivninger i alt	6.744	6.744
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	84.392	40.106
Årets ændring i udskudt skat	107.865	38.443
Skat af årets resultat i alt	192.257	78.549

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
4 Grunde og bygninger		
Kostpris pr. 01.01.2024	4.775.168	4.775.168
Tilgang 2024	1.738.907	0
Kostpris pr. 31.12.2024	6.514.075	4.775.168
Opskrivninger pr. 01.01.2024	764.832	424.832
Opskrivninger i 2024	0	340.000
Samlede opskrivninger pr. 31.12.2024	764.832	764.832
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2024	7.278.907	5.540.000

Selskabets investeringsejendom består af 2 erhvervslejemål beliggende i Kolding. Investeringsejendommen er udlejet til en lejer. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 8,00 % pr. 31. december 2024

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

Selskabet har i året købt en ejendom af et dødsbo. Ejendommen er indregnet til kostpris og forventes udlejet efter endt renovering / istandsættelse i 2025.

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

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

NOTE

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris pr. 01.01.2024	33.718	33.718
Kostpris pr. 31.12.2024	33.718	33.718
Samlede afskrivninger pr. 01.01.2024	21.356	14.612
Afskrivninger i 2024	6.744	6.744
Samlede afskrivninger pr. 31.12.2024	28.100	21.356
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2024	5.618	12.362
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	2.496.134	1.574.901
Afdrag, der forfalder indenfor 5 år	510.932	318.281
Heraf kortfristet del	-93.563	-93.277
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.913.503	1.799.905
7 Sikkerheder og pantsætninger		
Prioritetsgæld kr. 2.782.066 er sikret ved pant i selskabets ejendom. Ejendommene er bogført til 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar, der består af maskiner, inventar og biler, 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 sats:

Driftsmateriel: 10-20% lineært.

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 33.100 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.

Investeringsjendomme 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

Det gennemsnitlige forretningskrav er fastsat til 8,0 %.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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 nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter kontantbeholdning samt 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.