

Albeca Ejendomme ApS

c/o Finn Allsø Jensen
Neder-Holluf-Vej 7A
5220 Odense SØ
CVR-nr. 28 89 02 49

Årsrapport for 2022/23
(18. regnskabsår)

Årsrapport er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2024

Yvonne Allsø Orris
dirigent

Selskabsoplysninger

Selskabet: Albeca Ejendomme ApS
c/o Finn Allsø Jensen
Neder-Holluf-Vej 7A
5220 Odense SØ

Telefon - dagtimer: +45 3013 6599
Telefon - aften/weekend: +45 3013 6588
Hjemmeside: www.albeca.dk
E-mail: mail@albeca.dk

CVR-nr.: 28 89 02 49
Stiftet: 8. juli 2005
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Tegning af selskabet: Selskabet tegnes af en direktør alene

Direktion Finn Allsø Jensen
Yvonne Allsø Orris

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Albeca Ejendomme ApS.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 9. februar 2024

I direktionen:

Finn Allsø Jensen

Yvonne Allsø Orris

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Albeca Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Albeca Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sørup, den 9. februar 2024

Statsautoriseret revisor Søren Cortsen
CVR-nr. 27 90 98 33

Søren Cortsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 14 951

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse, opførsel, salg og udlejning af ejendomme samt investeringer

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af datterselskabernes investeringsejendomme er behæftet med en vis usikkerhed, hvorfor en anden vurdering af disse kan medføre ændring i datterselskabernes resultat / egenkapital.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. 159.451.

Egenkapitalen udgør kr. 43.853.172.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Albeca Ejendomme ApS for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Selskabets ledelse har besluttet ikke at lade udarbejde koncernregnskab, idet koncernen under et ikke overstiger 2 af de i årsregnskabslovens §110 opregnede størrelseskriterier.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Selskabets årsregnskab er aflagt i DKK.

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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter med fradrag af direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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 ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Omfatter de direkte omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning, herunder årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer og regnskabsmæssig assistance m.v.

Resultatandele i kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, udbytter samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retslig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter fra kapitalandele.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,00%.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2022/23	2021/22
BRUTTORESULTAT		5.902	447
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	153.737	11.800.453
Finansielle indtægter	2	729.732	265.505
Finansielle omkostninger	3	<u>-724.380</u>	<u>-270.220</u>
RESULTAT FØR SKAT		164.991	11.796.185
Skat af årets resultat	4	<u>-5.540</u>	<u>-12.236</u>
ÅRETS RESULTAT		<u><u>159.451</u></u>	<u><u>11.783.949</u></u>
OVERSKUDSDISPONERING:			
Udbytte for regnskabsåret		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-2.846.263	11.550.453
Overført resultat		<u>2.005.714</u>	<u>-766.504</u>
Disponeret i alt		<u><u>159.451</u></u>	<u><u>11.783.949</u></u>

Balance

AKTIVER

	Note	30/09-23	30/09-22
ANLÆGSAKTIVER:			
Finansielle anlægsaktiver:			
Kapitalandele i datterselskaber	5	<u>42.162.097</u>	<u>45.008.360</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>42.162.097</u>	<u>45.008.360</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>42.162.097</u>	<u>45.008.360</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende hos tilknyttede selskaber.....		3.904.048	39.772.668
Andre tilgodehavender		302.800	107.800
Udskudt skatteaktiv		<u>0</u>	<u>924</u>
Tilgodehavender i alt		<u>4.206.848</u>	<u>39.881.392</u>
Likvide midler		<u>490.059</u>	<u>919.016</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>4.696.907</u>	<u>40.800.408</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>46.859.004</u></u>	<u><u>85.808.768</u></u>

Balance

PASSIVER

	Note	30/09-23	30/09-22
EGENKAPITAL:			
Anpartskapital.....		700.000	700.000
Nettoopskrivning efter den indre værdis metode		37.180.847	40.027.110
Overført overskud		4.972.325	2.966.611
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>43.853.172</u>	<u>44.693.721</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE:			
Kortfristede gældsforpligtelser:			
Bankgæld		0	38.926.409
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder.....		600.664	1.355.379
Selskabsskat		2.464	0
Anden gæld		<u>2.402.704</u>	<u>833.259</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.005.832</u>	<u>41.115.047</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>3.005.832</u>	<u>41.115.047</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>46.859.004</u></u>	<u><u>85.808.768</u></u>
Personaleforhold	6		
Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv.....	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2022/23	2021/22
Mørkmoselund ApS - reguleret for udbytte udloddet i regnskabsåret	-568.330	2.163.205
Mørkmoselund ApS - udbytte vedr. regnskabsåret 2021/22.....	1.500.000	0
Skrillinge ApS - reguleret for udbytte udloddet i regnskabsåret	-2.236.333	9.417.217
Skrillinge ApS - udbytte vedr. regnskabsåret 2021/22	1.500.000	750.000
Dragebakken	-41.600	-29.969
Skønnede forgæves afholdes salgsomkostninger vedr. Skrillinge ApS	0	-500.000
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	<u>153.737</u>	<u>11.800.453</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, dattervirksomheder	729.732	265.505
Finansielle indtægter i øvrigt	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle indtægter i alt	<u>729.732</u>	<u>265.505</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, moder- og søstervirksomheder	724.230	270.081
Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>150</u>	<u>139</u>
Finansielle omkostninger i alt	<u>724.380</u>	<u>270.220</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-2.464	0
Regulering af skat vedr. tidligere år	-3.076	-17.406
Regulering af hensættelse til udskudt skat	<u>0</u>	<u>5.170</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>-5.540</u>	<u>-12.236</u>

Noter

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	Hjemsted	Ejerandel	Anskaffelsessum	Andel af egenkapital
Mørkmoselund **.....	Danmark	100%	3.506.250	11.813.228
Skrillinge **.....	Danmark	100%	125.000	28.422.654
Dragebakken **.....	Danmark	100%	<u>1.350.000</u>	<u>1.926.215</u>
Anskaffelsessum i alt			<u>4.981.250</u>	
Regnskabsmæssig værdi				<u>42.162.097</u>

Datterselskaber mærkeret med ** har i deres årsregnskaber for 2021/22 en note 1, der beskriver usikkerheden ved indregning og måling af deres investeringsejendomme, herunder at en anden vurdering kan medfører ændring i datterselskabernes resultat / balancer.

6 Personaleforhold

	2022/23	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	<u>1</u>	<u>1</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventuel poster mv..

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2012/13 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelse vedrørende forpligtelse for aktuelle selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 2.200 t.kr.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	30/09-23	30/09-22
Til sikkerhed for datterselskaberens mellemværende med kreditinstitutter er stillet følgende sikkerheder:		
Nom. 1.100.000 i Mørkmoselund ApS	11.813.228	8.392.601
Nom. 125.000 i Skrillinge ApS	<u>28.422.654</u>	<u>18.814.329</u>
Samlet sikkerhedsstillelse for datterselskaberne	<u>40.235.882</u>	<u>27.206.930</u>

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere

Mit  Finn Allsø Jensen Direktør 6977514f-8152-4a5f-a0c4-1075c83c72d3 2024-03-01 07:15:42Z	Mit  Yvonne Allsø Orris Direktør 95cb052b-f20d-4634-9592-501c62719115 2024-03-01 14:50:06Z
Mit  Søren Cortsen statsautoriseret revisor a5c944a2-fbf8-4eb6-98ae-bcfc3eea570f 2024-03-07 08:49:36Z	Mit  Yvonne Allsø Orris Dirigent 95cb052b-f20d-4634-9592-501c62719115 2024-03-08 09:29:46Z

Dokumenter i transaktionen

A1071023 - Albeca Ejendomme 2022-23 - eksternt.pdf	Nærværende dokument
A1072023 - Mørkmoselund 2022-23.pdf	
A1072023 - Mørkmoselund 2022-23 - eksternt.pdf	
A1072523 - Dragebakken 2022-23.pdf	
A1072523 - Dragebakken 2022-23 - eksternt.pdf	
A1071023 - Albeca Ejendomme 2022-23.pdf	
A1073023 - Skrillinge 2022-23 - eksternt.pdf	
A1073023 - Skrillinge 2022-23.pdf	

Addo Sign identifikationsnummer: 3fdeb9-93a9-4e7e-86e8-676f2dc6860b



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. 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 PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed

Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.