

EJENDOMSSELSKABET ALBA ApS

Jagtvej 28
4300 Holbæk

Årsrapport
1. juli 2015 - 30. juni 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

26/10/2016

Rasmus Juul Carlsson
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET ALBA ApS
Jagtvej 28
4300 Holbæk

CVR-nr: 27054161
Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 15/10/2016

Direktion

Rasmus Juul Carlsson

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at erhverve fast ejendoms, udlejning af fast ejendom samt andet beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med det modtagne udbytte fra disse.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med det modtagne udbytte fra disse.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi. Dagsværdi er opgjort ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved opgørelsen tages udgangspunkt i de enkelte ejendommers nettodriftsresultat og et forrentningskrav, der er fastsat ud fra ledelsens vurdering af markedsniveauet. Afkastkravet vurderes individuelt for hver ejendom under hensyntagen til ejendommens kvalitet og beliggenhed.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitutter.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anden gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		1.461.699	1.385.812
Personaleomkostninger	1	-246.640	-285.476
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-10.400	-10.400
Resultat af ordinær primær drift		1.204.659	1.089.936
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.236.516	306.284
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		26.500	31.845
Andre finansielle indtægter		165	0
Nedskrivning af finansielle aktiver		-1.581.330	0
Øvrige finansielle omkostninger		-481.654	-522.923
Ordinært resultat før skat		1.404.856	905.142
Ekstraordinære omkostninger		1.565.791	-1.565.791
Skat af årets resultat	2	-669.095	-174.881
Årets resultat		2.301.552	-835.530
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		101.200	99.800
Øvrige reserver		0	198.342
Overført resultat		2.200.352	-1.133.672
I alt		2.301.552	-835.530

Balance 30. juni 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Investeringsejendomme		19.023.000	16.786.484
Produktionsanlæg og maskiner		3.163	13.563
Materielle anlægsaktiver i alt	3	19.026.163	16.800.047
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		63.500	62.500
Kapitalandele i associerede virksomheder		125.000	156.250
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	188.500	218.750
Anlægsaktiver i alt		19.214.663	17.018.797
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		629.419	720.678
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		15.711	1.565.791
Andre tilgodehavender		68.236	4.197
Periodeafgrænsningsposter		0	11.250
Tilgodehavender i alt		713.366	2.301.916
Likvide beholdninger		149.512	118.411
Omsætningsaktiver i alt		862.878	2.420.327
Aktiver i alt		20.077.541	19.439.124

Balance 30. juni 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		0	603.683
Overført resultat		3.082.706	278.671
Forslag til udbytte		101.200	99.800
Egenkapital i alt		3.308.906	1.107.154
Hensættelse til udskudt skat		680.294	186.199
Andre hensatte forpligtelser		0	1.565.791
Hensatte forpligtelser i alt		680.294	1.751.990
Gæld til realkreditinstitutter		14.070.278	14.327.598
Skyldig selskabsskat		149.000	156.772
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		531.465	1.130.206
Periodeafgrænsningsposter		0	17.307
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	14.750.743	15.631.883
Gæld til realkreditinstitutter		252.000	152.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		559.840	497.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	44.402
Skyldig selskabsskat		92.791	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		309.032	136.730
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		123.935	117.815
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.337.598	948.097
Gældsforpligtelser i alt		16.088.341	16.579.980
Passiver i alt		20.077.541	19.439.124

Egenkapitalopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	603.683	278.671	99.800	1.107.154
Betalt udbytte	0	0	0	-99.800	-99.800
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	-603.683	603.683	0	0
Årets resultat	0	0	2.200.352	101.200	2.301.552
Egenkapital, ultimo	125.000	0	3.082.706	101.200	3.308.906

Overførsel til reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver er fejlagtigt blevet foretaget. Denne tilbageføres i år.

Noter

1. Personaleomkostninger

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Løn og gager	231.089	279.356
Andre omkostninger til social sikring	15.551	6.120
	<u>246.640</u>	<u>285.476</u>

2. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Aktuel skat	175.000	140.593
Ændring af udskudt skat	494.095	57.288
Regulering vedrørende tidligere år	0	-23.000
	<u>669.095</u>	<u>174.881</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

Investerings ejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 30.06.2016 er der fastsat et afkastkrav på 7,25% på alle selskabets ejendomme.

Dagsværdi er opgjort ud fra følgende formel:

Budgetteret gennemsnitlig nettodrifresultat / 0,0725 = dagsværdi

Budgetteret gennemsnitlig nettodrifresultat tager udgangspunkt i lejeindtægter fratrukket 5% tomgang, 5% af lejeindtægter til omkostninger til vedligeholdelse, ejendomsskat og forsikring.

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	62.500	157.500
Tilgang	1.000	1.550.080
Kostpris ultimo	63.500	1.707.580
Op- og nedskrivninger primo	0	0
Årets op- og nedskrivninger	0	-1.581.330
Nettoopskrivninger ultimo	0	-1.581.330
Regnskabsmæssig værdi ultimo	63.500	125.000

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
C2-Invest ApS, Holbæk	100%	201.105	269.115

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
AKAM A/S, Holbæk	25%	1.320.434	226.153
Slotsbakken ApS, Holbæk	25%	-6.075.320	217.874

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	14.322.278	252.000	14.070.278	11.997.316
Skyldig selskabsskat	241.791	92.791	149.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	831.465	300.000	531.465	0
	15.395.534	644.791	14.750.743	11.997.316

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden C2-Invest ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med dattervirksomheden for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 149 pr. 30. juni 2016. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret ejerpantebreve på samlet kr. 5.110.000 udstedt i selskabets ejendomme.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er tinglyst pantebreve i selskabets ejendomme.