

# **EJENDOMSSELSKABET ALBA ApS**

Jagtvej 28  
4300 Holbæk

Årsrapport  
1. juli 2019 - 30. juni 2020

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

**30/12/2020**

**Rasmus Juul Carlsson**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 5 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 6 |
|--------------------------------|---|

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse ..... | 8 |
|-------------------------|---|

|               |   |
|---------------|---|
| Balance ..... | 9 |
|---------------|---|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 11 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSSELSKABET ALBA ApS  
Jagtvej 28  
4300 Holbæk

CVR-nr: 27054161  
Regnskabsår: 01/07/2019 - 30/06/2020

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2019 - 30. juni 2020 for EJENDOMSELSKABET ALBA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Holbæk, den 29/12/2020

## **Direktion**

Rasmus Juul Carlsson

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive vinduespuddservirksomhed, erhverve fast ejendom, 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.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## 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.

### 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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model 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 ved anvendelse af et 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**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 nominel 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 acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2019 - 30. jun. 2020

|   | Note | 2019/20<br>kr.   | 2018/19<br>kr.   |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>                    |      | <b>1.261.204</b> | <b>1.240.393</b> |
| Lønninger .....   |      | -147.619         | -212.207         |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>               |      | <b>1.113.585</b> | <b>1.028.186</b> |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder ..... |      | 70.000           | 60.000           |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....          |      | 1.144.000        | 0                |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                       |      | -466.667         | -348.860         |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>                     |      | <b>1.860.918</b> | <b>739.326</b>   |
| Skat af årets resultat .....                                |      | -403.508         | -151.000         |
| <b>Årets resultat .....</b>                                 |      | <b>1.457.410</b> | <b>588.326</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                      |      |                  |                  |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....       |      | 110.600          | 108.000          |
| Overført resultat .....                                     |      | 1.346.810        | 480.326          |
| <b>I alt .....</b>  |      | <b>1.457.410</b> | <b>588.326</b>   |



# Balance 30. juni 2020

## Aktiver

|  | Note | 2019/20<br>kr.    | 2018/19<br>kr.    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme .....                        |      | 20.167.000        | 19.023.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>        |      | <b>20.167.000</b> | <b>19.023.000</b> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....     |      | 63.500            | 63.500            |
| Kapitalandele i associerede virksomheder .....     |      | 258.347           | 56.000            |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>       |      | <b>321.847</b>    | <b>119.500</b>    |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                   |      | <b>20.488.847</b> | <b>19.142.500</b> |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder ..... |      | 663.308           | 490.711           |
| Andre tilgodehavender .....                        |      | 50.215            | 13.193            |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                 |      | <b>713.523</b>    | <b>503.904</b>    |
| Likvide beholdninger .....                         |      | 360.460           | 181.603           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>               |      | <b>1.073.983</b>  | <b>685.507</b>    |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                         |      | <b>21.562.830</b> | <b>19.828.007</b> |

# Balance 30. juni 2020

## Passiver

|   | Note     | 2019/20<br>kr.    | 2018/19<br>kr.    |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. ....  |          | 125.000           | 125.000           |
| Overført resultat .....   |          | 5.163.680         | 3.816.870         |
| Forslag til udbytte .....   |          | 110.600           | 108.000           |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>  |          | <b>5.399.280</b>  | <b>4.049.870</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat .....  |          | 951.255           | 691.292           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>951.255</b>    | <b>691.292</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 12.716.986        | 12.892.181        |
| Skyldig selskabsskat .....  |          | 150.551           | 151.000           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..... |          | 900.773           | 566.278           |
| Deposita .....  |          | 678.529           | 670.140           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                | <b>1</b> | <b>14.446.839</b> | <b>14.279.599</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter .....  |          | 472.000           | 520.650           |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....                             |          | 24.834            | 0                 |
| Skyldig selskabsskat .....  |          | 121.720           | 41.518            |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..... |          | 113.307           | 141.475           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....                                       |          | 33.595            | 103.603           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                |          | <b>765.456</b>    | <b>807.246</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>   |          | <b>15.212.295</b> | <b>15.086.845</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>   |          | <b>21.562.830</b> | <b>19.828.007</b> |

|  | Note |
|--|------|
| Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser ..... | 2    |

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|  | <b>Gæld i alt<br/>ultimo<br/>kr.</b> | <b>Afdrag<br/>næste år<br/>kr.</b> | <b>Langfristet<br/>andel<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|--|--------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Gæld til realkreditinstitutter   | 13.188.986                           | 472.000                            | 12.716.986                           | 10.828.985                             |
| Skyldig selskabsskat   | 272.271                              | 121.720                            | 150.551                              | 0                                      |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter<br>og skyldige bidrag til social sikring | 1.000.773                            | 100.000                            | 900.773                              | 626.137                                |
| Deposita   | 678.529                              | 0                                  | 678.529                              | 0                                      |

## 2. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Investeringsjendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 30. juni 2020 er der fastsat et afkastkrav på følgende:

5% for de to ejendomme i Holbæk

8% for ejendommen i Gislinge

9% for ejendommen i Snertinge

8% og 8,5% for de to ejendomme i Svinninge

Investeringsjendommene er fordelt således:

2 boligejendomme med lejligheder i Holbæk

1 boligejendom med lejligheder i Gislinge

1 boligejendom med lejligheder i Snertinge

2 boligejendomme med lejligheder i Svinninge

I 2019-2020 har alle boliger være fuldt udlejet, og det normaliserede driftsafkast kan opgøres til

TDKK 385 for de to ejendomme i Holbæk

TDKK 340 for ejendommen i Gislinge

TDKK 343 for ejendommen i Snertinge

TDKK 207 for den ene ejendom i Svinninge (8% afkastkrav) og TDKK 155 for den anden (8,5% afkastkrav)

Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne for Snertinge og Svinninge.

### 3. 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 272 pr. 30. juni 2020. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### Kautioner pr. 31 12 2019

Der er afgivet solidarisk kaution på TDKK 1.139 for associeret selskabs gæld.

Der er afgivet solidarisk kaution på TEUR 564 for associeret selskabs gæld.

Der er afgivet solidarisk kaution på TDKK 11.934 for associeret selskabs gæld.

### 4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er tinglyst pantebreve i investeringsejendomme.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                                    | 2019/20 |
|------------------------------------|---------|
| Gennemsnitligt antal ansatte ..... | 1       |