

ÅRSRAPPORT
1. november 2015 - 31. oktober 2016

Albér Invest A/S

Manøgade 7, st.th.
2100 København Ø

CVR nr. 27524974

Indsender:

S. J. Revision Registreret Revisionsanpartsselskab
Literbuen 9, 1. sal
2740 Skovlunde

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 10. april 2017

Dirigent

Charlotte Alber

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

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

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab 1. november - 31. oktober

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober	7
Balance pr. 31. oktober	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Albér Invest A/S
Manøgade 7, st.th.
2100 København Ø

CVR-nr.: 27524974
Stiftelsesdato: 22. juni 2006
Regnskabsår: 1. november 2015 - 31. oktober 2016

Bestyrelse

Charlotte Alber
Sandra Alber
Kasper Alber

Direktion

Charlotte Alber

Revisor

S. J. Revision Registreret Revisionsanpartsselskab
Registrerede revisorer FSR
Literbuen 9. 1. sal
2740 Skovlunde

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
10. april 2017, på selskabet adresse.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015/16 for Albér Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. oktober 2016 samt af resultatet.

Bestyrelsen og direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 10. april 2017

Direktion:

Charlotte Alber

Bestyrelse:

Charlotte Alber

Sandra Alber

Kasper Alber

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Albér Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Albér Invest A/S for regnskabsåret 2015/16 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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Skovlunde, den 10. april 2017

S. J. Revision Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 25859138

Sten Jørgensen
Registreret revisor FSR

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering.

Forventet udvikling

Den positive udvikling ser ud til at fortsætte.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

Note	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste/-tab	232.279	536.883
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	69.440	-60.160
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	5.000.000
Resultat før finansielle poster	301.719	5.476.723
Andre finansielle indtægter	272.958	148.369
Nedskrivning finansielle anlægsaktiver	0	52.131
Andre finansielle omkostninger	-431.808	-388.922
Ordinært resultat før skat	142.869	5.288.301
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	142.869	5.288.301
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	142.869	5.288.301
Disponeret i alt	142.869	5.288.301

Balance pr. 31. oktober

Note	2016	2015
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	21.000.000	21.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	324.500	360.560
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>21.324.500</u>	<u>21.360.560</u>
1. Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	125.000	125.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>21.449.500</u>	<u>21.485.560</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.193.452	3.183.534
Andre tilgodehavender	1.232.235	1.111.170
Periodeafgrænsningsposter	10.319	15.174
Tilgodehavender i alt	<u>5.436.006</u>	<u>4.309.878</u>
Likvide beholdninger	360.331	55.964
Likvide beholdninger i alt	<u>360.331</u>	<u>55.964</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.796.337</u>	<u>4.365.842</u>
AKTIVER I ALT	<u>27.245.837</u>	<u>25.851.402</u>

Balance pr. 31. oktober

Note	2016	2015
PASSIVER		
2. EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overkurs ved emission	17.081.965	17.081.965
Overført overskud eller underskud	-67.054	-209.924
Egenkapital i alt	17.514.911	17.372.041
GÆLDSFORPLIGTELSE		
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	7.483.748	7.746.024
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.483.748	7.746.024
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	1.619.802	165.664
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	621.794	567.673
Periodeafgrænsningsposter	5.582	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.247.178	733.337
Gældsforpligtelser i alt	9.730.926	8.479.361
PASSIVER I ALT	27.245.837	25.851.402
4. Eventualforpligtelser		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Ejerforhold		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Albér Invest A/S 2015/16 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætningen ved ejendomsudlejning

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indregnes i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommenes forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommenes beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommenes anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	100 %

Skønnet restværdi revurderets årligt.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Noter

	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
1. Finansielle anlægsaktiver			
Tilknyttede selskaber			
Det Grå madhus ApS	2.148.469	-25.122	100 %

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
2. EGENKAPITAL				
Egenkapital, primo	500.000	0	-209.923	290.077
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	17.081.965	142.869	17.224.834
Egenkapital, ultimo	500.000	17.081.965	-67.054	17.514.911

Selskabskapitalen består af 500 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele har særlige rettigheder.

	2015/16	2014/15
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	5.872.170	6.151.049

4. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 7.893.371, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2016 udgør kr. 21.000.000.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

6. Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer mere end 5%

CL ALber Holding A/S
Lerhøj 7C
2880 Bagsværd