

**ÅRSRAPPORT**  
**1. november 2017 - 31. oktober 2018**

**Albér Invest A/S**

Lerhøj 7  
2880 Bagsværd

CVR nr. 27524974

**Indsender:**

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

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 15. april 2019

**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	12

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Albér Invest A/S  
Lerhøj 7  
2880 Bagsværd

CVR-nr.: 27524974  
Stiftelsesdato: 22. juni 2006  
Regnskabsår: 1. november 2017 - 31. oktober 2018

## 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  
15. april 2019, på selskabet adresse.

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 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 2018 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 15. april 2019

### **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 2017/18 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 Ethiske 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 15. april 2019

## **S. J. Revision Registreret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 25859138

Sten Jørgensen  
mne16039  
Registreret revisor FSR

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet fik i 2017/18 et overskud før skat på kr. 452.443.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## **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	2017/18	2016/17
Bruttofortjeneste/-tab	854.517	277.360
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-419.500	-55.000
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender	0	1.200.000
Andre finansielle indtægter	175.526	163.492
Andre finansielle omkostninger	-158.100	-118.322
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>452.443</b>	<b>1.467.530</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>452.443</b>	<b>1.467.530</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	452.443	1.467.530
<b>Disponeret i alt</b>	<b>452.443</b>	<b>1.467.530</b>

## Balance pr. 31. oktober

Note	2018	2017
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	23.520.410	23.520.410
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	100.000	519.500
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.620.410</b>	<b>24.039.910</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.620.410</b>	<b>24.039.910</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.159.208	3.958.780
Andre tilgodehavender	125.000	125.000
Periodeafgrænsningsposter	0	11.501
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.284.208</b>	<b>4.095.281</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.284.208</b>	<b>4.095.281</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>27.904.618</b>	<b>28.135.191</b>



## Balance pr. 31. oktober

Note	2018	2017
<b>PASSIVER</b>		
<b>1. EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overkurs ved emission	0	17.081.965
Overført overskud eller underskud	18.934.883	1.400.475
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.434.883</b>	<b>18.982.440</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	6.564.367	7.072.078
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.564.367</b>	<b>7.072.078</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	1.470.820	1.403.912
Leverandører af varer og tjenesteydelser	7.500	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	420.798	675.342
Periodeafgrænsningsposter	6.250	1.419
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.905.368</b>	<b>2.080.673</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.469.735</b>	<b>9.152.751</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>27.904.618</b>	<b>28.135.191</b>
3. Eventualforpligtelser		
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5. Ejerforhold		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Albér Invest A/S 2017/18 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	20 %

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.

### **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.

### **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 proventuet 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 nominel værdi.

## Noter

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
<b>1. EGENKAPITAL</b>				
Egenkapital, primo	500.000	17.081.965	1.400.475	18.982.440
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	-17.081.965	17.534.408	452.443
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>0</b>	<b>18.934.883</b>	<b>19.434.883</b>

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

	2017/18	2016/17
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	5.0834.012	5.426.211

### 3. 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.

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 7.075.251, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2018 udgør kr. 23.520.410.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

### 5. Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer mere end 5%

CL ALber Holding A/S  
Lerhøj 7C  
2880 Bagsværd