

**ÅRSRAPPORT**  
**1. november 2016 - 31. oktober 2017**

**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 9. april 2018

**Dirigent**

Charlotte Alber

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

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

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	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  
Lerhøj 7  
2880 Bagsværd

CVR-nr.: 27524974  
Stiftelsesdato: 22. juni 2006  
Regnskabsår: 1. november 2016 - 31. oktober 2017

## 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  
9. april 2018, på selskabet adresse.

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016/17 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 2017 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 9. april 2018

### **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 2016/17 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 9. april 2018

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

CVR-nr. 25859138

Sten Jørgensen  
Registreret revisor FSR

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering.

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

Selskabet fik i 2017 et overskud før skat på kr. 1.467.530.

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	2016/17	2015/16
Bruttofortjeneste/-tab	277.360	232.279
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-55.000	69.440
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>222.360</b>	<b>301.719</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender	1.200.000	0
Andre finansielle indtægter	163.492	272.958
Andre finansielle omkostninger	-118.322	-431.808
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>1.467.530</b>	<b>142.869</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>1.467.530</b>	<b>142.869</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	1.467.530	142.869
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.467.530</b>	<b>142.869</b>

## Balance pr. 31. oktober

Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	23.520.410	21.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	519.500	324.500
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>24.039.910</u></b>	<b><u>21.324.500</u></b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	125.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>24.039.910</u></b>	<b><u>21.449.500</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.958.780	4.193.452
Andre tilgodehavender	125.000	1.232.235
Periodeafgrænsningsposter	11.501	10.319
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>4.095.281</u></b>	<b><u>5.436.006</u></b>
Likvide beholdninger	0	360.331
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>360.331</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>4.095.281</u></b>	<b><u>5.796.337</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>28.135.191</u></b>	<b><u>27.245.837</u></b>



## Balance pr. 31. oktober

Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>		
<b>1. EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overkurs ved emission	17.081.965	17.081.965
Overført overskud eller underskud	1.400.475	-67.054
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>18.982.440</b>	<b>17.514.911</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	7.072.078	7.483.748
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.072.078</b>	<b>7.483.748</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	1.403.912	1.619.802
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	675.342	621.794
Periodeafgrænsningsposter	1.419	5.582
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.080.673</b>	<b>2.247.178</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.152.751</b>	<b>9.730.926</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>28.135.191</b>	<b>27.245.837</b>
3. Eventualforpligtelser		
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5. Ejerforhold		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Albér Invest A/S 2016/17 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 deklarerer.

#### 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.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsevnen, 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 nettorealisationsevnen.

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

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
<b>1. EGENKAPITAL</b>				
Egenkapital, primo	500.000	0	-67.054	432.946
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	17.081.965	1.467.529	18.549.494
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>17.081.965</b>	<b>1.400.475</b>	<b>18.982.440</b>

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

	2016/17	2015/16
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	5.426.211	5.872.170

### 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. 7.481.974, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2017 udgør kr. 21.000.000.

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