

ÅRSRAPPORT
1. november 2018 - 31. oktober 2019

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 22. juni 2020

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	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Albér Invest A/S
Lerhøj 7
2880 Bagsværd

CVR-nr.: 27524974
Stiftelsesdato: 22. juni 2006
Regnskabsår: 1. november 2018 - 31. oktober 2019

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
22. juni 2020, på selskabet adresse.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2018/19 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 2019 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 22. juni 2020

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 2018/19 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 22. juni 2020

S. J. Revision Registreret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 25859138

Sten Jørgensen

mne16039

Registreret revisor - FSR - Danske Revisorer

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2018/19 et overskud før skat på kr. 7.812.554.

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	2018/19	2017/18
Bruttofortjeneste/-tab	334.943	854.517
1. Personaleomkostninger	-432.084	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-16.294	-419.500
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	8.035.637	0
Andre finansielle indtægter	175.894	175.526
Andre finansielle omkostninger	-285.542	-158.100
Ordinært resultat før skat	<u>7.812.554</u>	<u>452.443</u>
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	<u><u>7.812.554</u></u>	<u><u>452.443</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>7.812.554</u>	<u>452.443</u>
Disponeret i alt	<u><u>7.812.554</u></u>	<u><u>452.443</u></u>

Balance pr. 31. oktober

Note	2019	2018
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	32.000.000	23.520.410
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	167.000	100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	32.167.000	23.620.410
Anlægsaktiver i alt	32.167.000	23.620.410
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.873.051	4.159.208
Andre tilgodehavender	54.000	125.000
Tilgodehavender i alt	2.927.051	4.284.208
Likvide beholdninger	2.720	0
Likvide beholdninger i alt	2.720	0
Omsætningsaktiver i alt	2.929.771	4.284.208
AKTIVER I ALT	35.096.771	27.904.618

Balance pr. 31. oktober

Note	2019	2018
PASSIVER		
2. EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud	26.924.063	18.934.883
Egenkapital i alt	27.424.063	19.434.883
GÆLDSFORPLIGTELSE		
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	6.194.080	6.564.367
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.194.080	6.564.367
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	472.930	1.470.820
Leverandører af varer og tjenesteydelser	993	7.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	996.335	420.798
Periodeafgrænsningsposter	8.370	6.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.478.628	1.905.368
Gældsforpligtelser i alt	7.672.708	8.469.735
PASSIVER I ALT	35.096.771	27.904.618
4. Eventualforpligtelser		
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6. Ejerforhold		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Albér Invest A/S 2018/19 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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

	Brugstid	Restværdi
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 salgskostninger 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 provenuet 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.

Gældseftergivelse mellem koncernvirksomheder, er indregnede direkte på egenkapitalen under Overført overskud eller underskud.

Noter

	2018/19	2017/18
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	1	0
	2018/19	2017/18
Lønninger	427.080	0
Andre omkostninger til social sikring	5.004	0
	432.084	0

2. EGENKAPITAL

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

3. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år

	4.528.426	5.034.012
--	-----------	-----------

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. 6.667.010, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2019 udgør kr. 32.000.000.

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