

ÅRSRAPPORT
1. november 2019 - 31. oktober 2020

Albér Invest A/S

Frødings Alle 21
2860 Søborg

CVR nr. 27524974

Indsender:

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

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 13. april 2021

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
Frødings Alle 21
2860 Søborg

CVR-nr.: 27524974
Stiftelsesdato: 22. juni 2006
Regnskabsår: 1. november 2019 - 31. oktober 2020

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
13. april 2021, på selskabet adresse.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 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 2020 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 13. april 2021

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 2019/20 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 13. april 2021

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 2019/20 et underskud før skat på kr. -10.952.149.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Forventet udvikling

Den positive udvikling ser ud til at fortsætte.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Selskabet har solgt sine investeringsejendomme i foråret 2021 til kr. 21.100.000. Herudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. november - 31. oktober

Note	2019/20	2018/19
Bruttofortjeneste/-tab	1.074.304	334.943
1. Personaleomkostninger	-762.207	-432.084
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-213.324	-16.294
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-10.900.000	8.035.637
Andre finansielle indtægter	191.512	175.894
Andre finansielle omkostninger	-342.434	-285.542
Ordinært resultat før skat	-10.952.149	7.812.554
Skat af årets resultat	0	0
ÅRETS RESULTAT	-10.952.149	7.812.554
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-10.952.149	7.812.554
Disponeret i alt	-10.952.149	7.812.554

Balance pr. 31. oktober

Note	2020	2019
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	21.100.000	32.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.903.676	167.000
Materielle anlægsaktiver i alt	24.003.676	32.167.000
Anlægsaktiver i alt	24.003.676	32.167.000
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.979.299	4.573.229
Andre tilgodehavender	0	54.000
Tilgodehavender i alt	4.979.299	4.627.229
Likvide beholdninger	26.118	2.720
Likvide beholdninger i alt	26.118	2.720
Omsætningsaktiver i alt	5.005.417	4.629.949
AKTIVER I ALT	29.009.093	36.796.949

Balance pr. 31. oktober

Note	2020	2019
PASSIVER		
2. EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud	15.971.915	26.924.063
Egenkapital i alt	16.471.915	27.424.063
GÆLDSFORPLIGTELSE		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	0	6.194.080
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	6.194.080
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til kreditinstitutter	9.827.011	472.930
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.896.625	1.700.178
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	813.542	997.328
Periodeafgrænsningsposter	0	8.370
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	12.537.178	3.178.806
 Gældsforpligtelser i alt	 12.537.178	 9.372.886
 PASSIVER I ALT	 29.009.093	 36.796.949
3. Eventualforpligtelser		
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Albér Invest A/S 2019/20 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 salgsmkostninger 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

	2019/20	2018/19
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	2	1
	2019/20	2018/19
Lønninger	746.443	427.080
Andre omkostninger til social sikring	15.764	5.004
	762.207	432.084

2. EGENKAPITAL

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

3. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og 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. 9.825.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2020 udgør kr. 21.100.000.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.