

## **Alba Ejendomme A/S**

Chr. Filtenborgs Plads 1

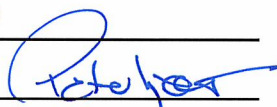
8000 Aarhus C

CVR nr. 30570316

### **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 8-3-2018



(dirigent)

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

	<u>Side</u>
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Alba Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. marts 2018

### Direktion:



Peter Kjær

### Bestyrelse:



Jens Bjerg Sørensen  
formand



Peter Kjær



Erik Weimar Rasmussen

### Til kapitalejeren i Alba Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Alba Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

-Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

---

-Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

-Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

-Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

-Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus den 8. marts 2018

### Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Claus Hammer Pedersen

statsaut. revisor

MNE-nr. mne21334



Morten Friis

statsaut. revisor

MNE-nr. mne32732

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

---

### **Selskabsoplysninger**

Alba Ejendomme A/S  
Chr. Filtenborgs Plads 1  
DK-8000 Aarhus C

Telefon 87 34 58 00  
CVR-nr.: 30 57 03 16  
Stiftet: 1972  
Hjemsted: Aarhus

### **Ejerforhold**

Selskabet ejes fuldt ud af Aktieselskabet Schouw & Co., 8000 Aarhus C.

### **Bestyrelse**

Jens Bjerg Sørensen (formand)  
Peter Kjær  
Erik Weimar Rasmussen

### **Direktion**

Peter Kjær

### **Revisor**

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Værkmestergade 25  
8100 Aarhus C

### **Bank**

Danske Bank A/S

## **LEDELSESBERETNING**

---

### **Selskabets hovedaktivitet**

Alba Ejendomme A/S' hovedaktivitet består i ejerskab og drift af udlejningsejendom.

### **Udvikling i regnskabsåret**

Årets drift har alene bestået af udlejning af ejendom.

Årets resultat blev et overskud på 371.446 kr., og egenkapitalen pr. 31. december 2017 udgør 4.096.037 kr.

### **Forventninger til fremtiden**

For 2018 forventes en indtjening på niveau med 2017.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for vurderingen af selskabets finansielle stilling efter regnskabsårets udløb.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

---

Årsrapporten for Alba Ejendomme A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter husleje vedr. udlejningsejendom, som måles ekskl. moms.

#### **Produktionsomkostninger**

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til at opnå årets nettoomsætning. Heri indgår af- og nedskrivninger af udlejningsejendomme.

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser i forbindelse med sambeskatningen.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Alba Ejendomme A/S er sambeskattet med Aktieselskabet Schouw & Co.

### **Balancen**

#### **Materielle aktiver**

Grunde og bygninger (udlejningsejendomme) måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen. Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, såfremt brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig. Der foretages lineær afskrivning over den forventede levetid. Bygningernes forventede brugstid vurderes til 20 år.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Aktuel skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes anvendt.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nettorealiseringsværdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsætning	1.304.161	1.278.687
Produktionsomkostninger	<u>-723.208</u>	<u>-651.177</u>
<b>Bruttoresultat</b>	580.953	627.510
Andre driftsindtægter	1.350	1.350
Administrationsomkostninger	<u>-53.023</u>	<u>-58.788</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	529.280	570.072
1 Finansielle indtægter	38.699	38.718
2 Finansielle omkostninger	<u>-91.793</u>	<u>-531.826</u>
<b>Resultat før skat</b>	476.186	76.964
3 Skat af årets resultat	<u>-104.740</u>	<u>-15.062</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><b>371.446</b></u>	<u><b>61.902</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>371.446</u>	<u>61.902</u>
	<u><b>371.446</b></u>	<u><b>61.902</b></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	12.837.275	13.488.143
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.837.275</u></b>	<b><u>13.488.143</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	93.284	158.386
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>12.882</u>	<u>91.487</u>
	<b><u>106.166</u></b>	<b><u>249.873</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>1.267</u></b>	<b><u>9.750</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>107.433</u></b>	<b><u>259.623</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>12.944.708</u></b>	<b><u>13.747.766</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>5 Egenkapital</b>		
Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
Overført resultat	-903.963	-1.275.409
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.096.037</u></b>	<b><u>3.724.591</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
6 Hensættelse til udskudt skat	<u>1.126.231</u>	<u>1.108.608</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Deposita	<u>326.927</u>	<u>320.517</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.111	26.708
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.194.792	8.388.644
Anden gæld	<u>176.610</u>	<u>178.698</u>
	<u>7.395.513</u>	<u>8.594.050</u>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b><u>8.848.671</u></b>	<b><u>10.023.175</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>12.944.708</u></b>	<b><u>13.747.766</u></b>
7 Eventualforpligtelser		
8 Nærtstående parter		

**NOTER**

	2017	2016
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Skatterenteindtægter	90	6
Øvrige renteindtægter	38.609	38.712
	<u>38.699</u>	<u>38.718</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-91.710	-131.600
Kurstab	0	-400.000
Øvrige renteudgifter	-83	-226
	<u>-91.793</u>	<u>-531.826</u>
<b>3 Skat af ordinært resultat</b>		
Beregnet skat af årets ordinære skattepligtige indkomst	-87.118	693
Anvendelse af underskud vedrørende tidligere år	0	794
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1	14.448
Årets regulering af udskudt skat	-17.623	-18.417
Udskudt skat vedrørende tidligere år	0	-12.580
	<u>-104.740</u>	<u>-15.062</u>
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet 22% skat af ordinært resultat før skat	-104.761	-16.932
Skatteeffekt af:		
Ikke skattepligtige indtægter med fradrag af ikke fradagsberettigede udgifter	20	1
Regulering udskudt skat i året	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1	1.869
	<u>-104.740</u>	<u>-15.062</u>
Effektiv skatteprocent	<u>22%</u>	<u>20%</u>

## NOTER

### 4 Materielle anlægsaktiver

tkr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Ialt
Kostpris primo	22.368.980	129.800	22.498.780
Årets tilgang	0	0	0
Årets afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	22.368.980	129.800	22.498.780
Afskrivninger primo	-8.880.837	-129.800	-9.010.637
Årets afgang	0	0	0
Årets afskrivninger	-650.868	0	-650.868
Afskrivninger ultimo	-9.531.705	-129.800	-9.661.505
<b>Regnskabsværdi ultimo</b>	<b>12.837.275</b>	<b>0</b>	<b>12.837.275</b>
Afskrives over	20 år	5-10 år	

### 5 Egenkapital

	2017	2016
<b>Selskabskapital</b>		
primo	5.000.000	5.000.000
	5.000.000	5.000.000
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-1.275.409	-1.337.311
Overført fra resultatdisponering	371.446	61.902
	-903.963	-1.275.409
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>4.096.037</b>	<b>3.724.591</b>

Aktiekapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## NOTER

---

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>6 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	1.108.608	1.077.611
Regulering af udskudt skat primo	0	12.580
Årets regulering af udskudt skat	<u>17.623</u>	<u>18.417</u>
	<u>1.126.231</u>	<u>1.108.608</u>
 Hensættelser til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	<u>1.126.231</u>	<u>1.108.608</u>
	<u>1.126.231</u>	<u>1.108.608</u>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning. Som følge heraf hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

### 8 Nærtstående parter

A/S Schouw & Co. er noteret i selskabets ejerbog som 100% ejer af stemmerne og aktiekapitalen. A/S Schouw & Co. har adresse på Chr. Filtenborgsplads 1, 8000 Aarhus C.

Alba Ejendomme A/S indgår i koncernregnskabet for A/S Schouw & Co.

Selskabet har en mellemregning med Schouw & Co., som forrentes på markedsvilkår. Foruden ovennævnte, har der ikke været transaktioner med nærtstående parter i 2017.