

**Alba Ejendomme A/S**

Chr. Filtenborgs Plads 1

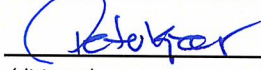
8000 Aarhus C

CVR nr. 30570316

**Årsrapport for 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling

den 9. MARTS 2017

  
\_\_\_\_\_

(dirigent)

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

---

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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 9. marts 2017

### 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 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 9. marts 2017

### **Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Claus Hammer Pedersen  
statsaut. revisor



Morten Friis  
statsaut. revisor

## **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

### **Selskabets hovedaktivitet**

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

### **Udvikling i regnskabsåret**

Årets drift har alene bestået af vedligeholdelse og udlejning af ejendom.

Årets resultat blev et overskud på 61.902 kr., og egenkapitalen pr. 31. december 2016 udgør 3.724.591 kr.

### **Forventninger til fremtiden**

For 2017 forventes en forbedret indtjening i forhold til 2016.

### **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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver.

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen. Ingen af ovenstående ændringer har nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

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

#### **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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning	1.278.687	1.187.046
Produktionsomkostninger	<u>-651.177</u>	<u>-649.840</u>
<b>Bruttoresultat</b>	627.510	537.206
Andre driftsindtægter	1.350	546
Administrationsomkostninger	<u>-58.788</u>	<u>-45.381</u>
<b>Resultat af primær drift</b>	570.072	492.371
1 Finansielle indtægter	38.718	55.703
2 Finansielle omkostninger	<u>-531.826</u>	<u>-227.238</u>
<b>Resultat før skat</b>	76.964	320.836
3 Skat af årets resultat	<u>-15.062</u>	<u>-72.868</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><b>61.902</b></u>	<u><b>247.968</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>61.902</u>	<u>247.968</u>
	<u><b>61.902</b></u>	<u><b>247.968</b></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>AKTIVER</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	13.488.143	14.139.011
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>13.488.143</u>	<u>14.139.011</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>535.865</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>13.488.143</b></u>	<u><b>14.674.876</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	158.386	715.565
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>91.487</u>	<u>16.698</u>
	<u><b>249.873</b></u>	<u><b>732.263</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>9.750</b></u>	<u><b>610</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>259.623</b></u>	<u><b>732.873</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u><b>13.747.766</b></u></u>	<u><u><b>15.407.749</b></u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>PASSIVER</b>		
<b>5 Egenkapital</b>		
Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
Overført resultat	-1.275.409	-1.337.311
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>3.724.591</u></b>	<b><u>3.662.689</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
6 Hensættelse til udskudt skat	<u>1.108.608</u>	<u>1.077.612</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Deposita	<u>320.517</u>	<u>314.232</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.708	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.388.644	10.163.659
Anden gæld	<u>178.698</u>	<u>174.557</u>
	<u>8.594.050</u>	<u>10.353.216</u>
<b>Forpligtelser i alt</b>	<b><u>10.023.175</u></b>	<b><u>11.745.060</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>13.747.766</u></b>	<b><u>15.407.749</u></b>
7 Eventualforpligtelser		
8 Nærtstående parter		

**NOTER**

	2016	2015
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Skatterenteindtægter	6	3
Øvrige renteindtægter	38.712	55.700
	<u>38.718</u>	<u>55.703</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-131.600	-226.428
Skatterenteudgifter	0	-800
Kurstab	-400.000	0
Øvrige renteudgifter	-226	-10
	<u>-531.826</u>	<u>-227.238</u>
<b>3 Skat af ordinært resultat</b>		
Beregnet skat af årets ordinære skattepligtige indkomst	693	-56.759
Anvendelse af underskud vedrørende tidligere år	794	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	14.448	0
Årets regulering af udskudt skat	-18.417	-16.109
Udskudt skat vedrørende tidligere år	-12.580	
	<u>-15.062</u>	<u>-72.868</u>
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet 22% (23,5%) skat af ordinært resultat før skat	-16.932	-75.396
Skatteeffekt af:		
Ikke skattepligtige indtægter med fradrag af ikke fradragsberettigede udgifter	1	18.637
Regulering udskudt skat i året	0	-16.109
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1.869	0
	<u>-15.062</u>	<u>-72.868</u>
Effektiv skatteprocent	<u>20%</u>	<u>23%</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	-8.229.969	-129.800	-8.359.769
Årets afgang	0	0	0
Årets afskrivninger	-650.868	0	-650.868
Afskrivninger ultimo	-8.880.837	-129.800	-9.010.637
<b>Regnskabsværdi ultimo</b>	<b>13.488.143</b>	<b>0</b>	<b>13.488.143</b>
Afskrives over	10-20 år	5-8 år	

### 5 Egenkapital

	2016	2015
<b>Selskabskapital</b>		
primo	5.000.000	5.000.000
	5.000.000	5.000.000
<b>Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	-1.337.311	-1.585.279
Overført fra resultatdisponering	61.902	247.968
	-1.275.409	-1.337.311
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>3.724.591</b>	<b>3.662.689</b>

Aktiekapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## NOTER

---

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>6 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	1.077.611	1.037.875
Regulering af udskudt skat primo	12.580	153
Årets regulering af udskudt skat	<u>18.417</u>	<u>39.583</u>
	<u><u>1.108.608</u></u>	<u><u>1.077.611</u></u>
 Hensættelser til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	1.108.608	1.090.984
Bortseelsesunderskud sambeskatning	<u>0</u>	<u>-13.373</u>
	<u><u>1.108.608</u></u>	<u><u>1.077.611</u></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.

Foruden ovennævnte, har der ikke været transaktioner med nærtstående parter i 2016.