

Alba Ejendomme A/S

Chr. Filtenborgs Plads 1

8000 Aarhus C

CVR nr. 30570316

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den _____

(*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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 25. februar 2021

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 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2020 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 revisionshandlinger 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 udadelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

-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 25. februar 2021

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Claus Hammer Pedersen
statsaut. revisor
mne21334

Morten Friis
statsaut. revisor
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
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

EY
Godkendt Revisionspartnerselskab
Værkmestergade 25
8100 Aarhus C

Bank

Danske Bank A/S

Selskabets hovedaktivitet

Alba Ejendomme A/S' aktivitet består i udlejning af selskabets ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Årets drift har alene bestået af udlejning af ejendom.

Årets resultat blev et overskud på 996.156 kr., og egenkapitalen pr. 31. december 2020 udgør 8.762.494 kr.

Som omtalt under anvendt regnskabspraksis har selskabet ændret regnskabspraksis for måling af ejendomme. Selskabets ejendom måles herefter til dagsværdi. Ændringen af regnskabspraksis tilrettet i sammenligningstal for 2019 og har påvirket resultat før skat med 651 tkr. i både 2019 og 2020.

Selskabet har i 2020 gennemført en nedsættelse af selskabets aktiekapital fra 5.000.000 kr. til 500.000 kr. Nedsættelse er sket som et led i tilpasning af kapitalstrukturen til den nuværende aktivitet i selskabet. Nedsættelsesbeløbet på 4.500.000 kr. er overført til overført resultat.

Forventninger til fremtiden

For 2021 forventes en indtjening på niveau med 2020.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har i februar 2021 optaget et 20-årigt realkreditlån på 9 mio. kr. med henblik på at etablere en langsigtet kapitalstruktur. Herudover er der ikke indtruffet væsentlige begivenheder af betydning for vurderingen af selskabets finansielle stilling efter regnskabsårets udløb.

Årsrapporten for Alba Ejendomme A/S for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i 2020 ændret regnskabspraksis for måling af Investeringsejendomme (tidligere: grunde og bygninger). Selskabet har hidtidigt målt grunde og bygninger til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Fra 1. januar 2020 måler selskaber investeringsejendomme i henhold til ÅRL § 38 til dagsværdi med værdiregulering via resultatopgørelsen. Ledelsen har vurderet, at måling af ejendomme til dagsværdi giver et mere retvisende billede end den hidtidige regnskabspraksis. Den beløbsmæssige indvirkning af praksis ændringen for 2020 er at resultat efter skat er øget med 508 tkr. I 2019 er egenkapitalen pr. 1. januar 2019 er øget med 2.195 tkr. og resultat efter skat er øget med 508 tkr. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Herudover er årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter husleje vedr. udlejningsejendom.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i linjen dagsværdiregulering af ejendomme.

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>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsætning	1.383.680	1.356.647
Produktionsomkostninger	<u>-1.750</u>	<u>-18.181</u>
Bruttoresultat	1.381.930	1.338.466
Andre driftsindtægter	2.700	1.013
Administrationsomkostninger	<u>-52.319</u>	<u>-52.135</u>
Resultat af primær drift	1.332.311	1.287.344
1 Finansielle omkostninger	<u>-55.189</u>	<u>-73.665</u>
Resultat før skat	1.277.122	1.213.679
2 Skat af årets resultat	<u>-280.966</u>	<u>-267.009</u>
Årets resultat	<u>996.156</u>	<u>946.670</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte	(7.225.000)	
Overført resultat	<u>996.156</u>	<u>946.670</u>
	<u><u>-6.228.844</u></u>	<u><u>946.670</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	2020	2019
AKTIVER		
Anlægsaktiver		
3 Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	15.000.000	15.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Anlægsaktiver i alt	15.000.000	15.000.000
Likvide beholdninger	5.089	1.994
Omsætningsaktiver i alt	5.089	1.994
AKTIVER I ALT	15.005.089	15.001.994
PASSIVER		
4 Egenkapital		
Selskabskapital	500.000	5.000.000
Overført resultat	1.037.494	2.766.338
Udbytte	7.225.000	-
Egenkapital i alt	8.762.494	7.766.338
Hensatte forpligtelser		
5 Hensættelse til udskudt skat	2.084.473	1.923.659
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita	346.938	340.135
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.000	25.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.389.766	4.750.838
Anden gæld	375.266	189.329
Skyldig sambeskatningsbidrag	20.152	6.195
	3.811.184	4.971.862
Forpligtelser i alt	6.242.595	7.235.656
PASSIVER I ALT	15.005.089	15.001.994
6 Eventualforpligtelser		
7 Nærtstående parter		

NOTER

	2020	2019
1 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-55.074	-73.225
Øvrige renteudgifter	-115	-440
	<u>-55.189</u>	<u>-73.665</u>
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets ordinære skattepligtige indkomst	-120.152	-106.195
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
Årets regulering af udskudt skat	-160.814	-160.814
	<u>-280.966</u>	<u>-267.009</u>
Skat af årets resultat kan forklares således:		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-120.152	-106.195
Årets øvrige regulering af udskudt skat	-160.814	-160.814
	<u>-280.966</u>	<u>-267.009</u>
Effektiv skatteprocent	<u>22%</u>	<u>22%</u>

3 Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom er en industriejendom med et større administrativt areal anvendeligt til mange formål og typer virksomhed. Ejendommen er på 3.160 m² samt 290 m² kælderareal og beliggende på 11.000 m² velbeliggende grund i Brabrand, Aarhus.

Ejendommen er udlejet til en industriservicevirksomhed på 8. år.

Ejendommen er dagsværdiansat ud fra et afkastkrav på 7,5%. En forøgelse af afkastkravet med 0,25%-point vil reducere dagsværdien med 0,4 mio. kr. Modsat vil en reduktion af afkastkravet med 0,25%-point øge dagsværdien med 0,6 mio. kr.

Ejendommen er værdiansat til 4.750 kr. pr. m². Der har ikke været anvendt eksterne vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Ejendommen værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme. Afkastkravet er fastlagt ud fra markedsbaserede opgørelser for industri- og logistik-ejendomme med en tilsvarende beliggenhed. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse.

NOTER

	2019	
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
3 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		129.800
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
Kostpris ultimo		129.800
Afskrivninger primo		-129.800
Årets afgang		0
Årets afskrivninger		0
Afskrivninger ultimo		-129.800
Regnskabsværdi ultimo		0
Afskrives over		5-10 år
	2020	2019
4 Egenkapital		
Selskabskapital		
Primo	5.000.000	5.000.000
Nedsættelse af aktiekapitalen, overført til overført resultat	-4.500.000	-
	500.000	5.000.000
Overført resultat		
Overført resultat primo	2.766.338	-374.932
Primo regulering vedr. investeringsejendom		2.194.600
Overført fra selskabskapital ved kapitalnedsættelse	4.500.000	-
Overført fra resultatdisponering	996.156	946.670
Foreslået udbytte		
	8.262.494	2.766.338
Egenkapital ultimo	8.762.494	5.064.065

NOTER

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
5 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	1.923.659	1.143.855
Regulering af udskudt skat primo	0	610.990
Årets regulering af udskudt skat	<u>160.814</u>	<u>160.814</u>
	<u><u>2.084.473</u></u>	<u><u>1.923.659</u></u>

Hensættelser til udskudt skat vedrører materielle anlægsaktiver

6 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.

7 Nærtstående parter

Aktieselskabet 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.

Selskabet har en mellemregning med A/S Schouw & Co., som forrentes på markedsvilkår. Foruden ovennævnte, har der ikke været transaktioner med nærtstående parter i 2020.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Kjær

Direktion

På vegne af: Alba Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-313758140936

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-02-26 13:35:52Z

NEM ID 

Peter Kjær

Bestyrelse

På vegne af: Alba Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-313758140936

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-02-26 13:42:50Z

NEM ID 

Erik Weimar Rasmussen

Bestyrelse

På vegne af: Alba Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-944305524152

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-02-26 14:01:20Z

NEM ID 

Jens Bjerg Sørensen

Dirigent

På vegne af: Alba Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-777069608877

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-02-26 14:05:43Z

NEM ID 

Jens Bjerg Sørensen

Bestyrelse

På vegne af: Alba Ejendomme A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-777069608877

IP: 5.103.xxx.xxx

2021-02-26 14:05:43Z

NEM ID 

Morten Kronborg Friis

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: PID:9208-2002-2-652396701208

IP: 85.184.xxx.xxx

2021-02-26 16:11:51Z

NEM ID 

Claus Hammer-Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:49314062

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-02-28 14:40:56Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>