

**Alsikevej 29-31 ApS
Normansvej 1
8920 Randers NV
CVR-nr. 10044154**

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 21.11.2016

Dirigent

Navn: Ronnie Bach Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.06.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Alsikevej 29-31 ApS

Normansvej 1

8920 Randers NV

CVR-nr.: 10044154

Hjemsted: Randers

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Ken Thomas Boye

Ronnie Bach Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Alsikevej 29-31 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 21.11.2016

Direktion

Ken Thomas Boye

Ronnie Bach Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Alsikevej 29-31 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Alsikevej 29-31 ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 21.11.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

Mads Fauerskov
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at eje ejendommene Alsikevej 29 og Alsikevej 31 med henblik på udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 1.815 t.kr., hvilket ikke er tilfredsstillende.

Moderselskabet har givet tilsagn om understøttelse af selskabets fortsatte drift indtil 30.06.2017.

Selskabets ledelse har positive forventninger til 2016/17, og forventer tilstrækkelig likviditet til den fremtidige drift. Vi henviser til note 1 for en nærmere omtale heraf.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Selskabets investeringsejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en discounted cash flow model. Den anvendte diskonteringsfaktor er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn, hvormed dagsværdien kan afvige fra ejendommens faktiske værdi. Vi henviser til anvendt regnskabspraksis og note 3 for yderligere beskrivelse heraf.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, aktieudbytte og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og nettokurstab vedrørende værdipapirer.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med dets danske modervirksomhed samt alle dennes øvrige danske datterselskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ejendommens dagsværdi vurderes i udvalgte år af eksterne uafhængige ejendomsmægler, med det formål, at understøtte værdien af den afkastbaserede model. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Der har ikke været anvendt ekstern uafhængig ejendomsmægler i regnskabsåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Finansielle forpligtelser knyttet til investeringsejendommene måles til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		208.530	12.443
Andre finansielle indtægter		77.158	132.296
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(484.405)</u>	<u>(363.802)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		(198.717)	(219.063)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	<u>(2.100.000)</u>	<u>(2.000.000)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(2.298.717)	(2.219.063)
Skat af ordinært resultat	4	<u>484.000</u>	<u>498.900</u>
Årets resultat		<u>(1.814.717)</u>	<u>(1.720.163)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.814.717)</u>	<u>(1.720.163)</u>
		<u>(1.814.717)</u>	<u>(1.720.163)</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		7.800.000	9.900.000
Materielle anlægsaktiver	5	7.800.000	9.900.000
Anlægsaktiver		7.800.000	9.900.000
Andre tilgodehavender		104.054	0
Tilgodehavende selskabsskat		192.633	186.250
Periodeafgrænsningsposter		2.383	5.319
Tilgodehavender		299.070	191.569
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.477.932	1.517.787
Værdipapirer og kapitalandele		1.477.932	1.517.787
Likvide beholdninger		427.790	125.659
Omsætningsaktiver		2.204.792	1.835.015
Aktiver		10.004.792	11.735.015

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		150.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.974.283</u>	<u>1.385.618</u>
Egenkapital		<u>2.124.283</u>	<u>1.510.618</u>
Udskudt skat		<u>36.000</u>	<u>670.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>36.000</u>	<u>670.000</u>
Deposita		<u>81.169</u>	<u>81.169</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>81.169</u>	<u>81.169</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.449.736	9.445.475
Skyldig selskabsskat		216.000	0
Anden gæld		<u>97.604</u>	<u>27.753</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.763.340</u>	<u>9.473.228</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.844.509</u>	<u>9.554.397</u>
Passiver		<u>10.004.792</u>	<u>11.735.015</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	0	1.385.618	1.510.618
Kapitalforhøjelse	25.000	2.403.382	0	2.428.382
Overført fra overkurs	0	(2.403.382)	2.403.382	0
Årets resultat	0	0	(1.814.717)	(1.814.717)
Egenkapital ultimo	150.000	0	1.974.283	2.124.283

Noter

1. Going concern

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabet har den fornødne likviditet til at kunne indfri sine forpligtelser i takt med deres forfald. Moderselskabet har givet tilsagn om understøttelse af selskabets fortsatte drift indtil 30.06.2017. Selskabet har således tilstrækkelig likviditet til den fortsatte drift og udvikling af selskabet.

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	375.461	362.578
Renteomkostninger i øvrigt	192	724
Dagsværdireguleringer	103.266	0
Øvrige finansielle omkostninger	5.486	500
	<u>484.405</u>	<u>363.802</u>

3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme med 2.100 t.kr.

Der er usikkerhed vedrørende måling af investeringsejendomme, da værdiansættelsen er fastsat ud fra forventningerne til ejendommens fremtidige pengestrømme og en fastsat diskonteringsfaktor, hvormed værdiansættelsen er baseret på væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Selskabet foretager årligt en måling af investeringsejendommene på grundlag af en discounted cash flow model, som tager udgangspunkt i ejendommens forventede pengestrømme før omkostninger til administration. Ejendommens forventede pengestrømme kapitaliseres med en individuel diskonteringsfaktor, som fastsættes af ledelsen på grundlag af udviklingen i markedsforholdene. Pr. 30. juni 2016 er selskabets ejendomme af ledelsen værdiansat ud fra nedenstående diskonteringsfaktor mv.:

	<u>Dagsværdi</u> <u>t.kr.</u>	<u>Diskonte-</u> <u>ringsfaktor</u> <u>%</u>
Kontorejendomme (erhverv), Randers	<u>7.800</u>	<u>7,50</u>

Vurderingen af diskonteringsfaktoren for hver ejendom er baseret på informationer om den generelle regionale udvikling i afkastkrav, relevante lokale forhold om den pågældende ejendomstype. De anvendte diskonteringsfaktorer er uændrede i forhold til sidste år.

Ledelsen vurderer imidlertid, at selskabets investeringsejendomme er forsvarligt målt under hensyntagen til den nuværende markedssituation.

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	150.000	(101.000)
Ændring af udskudt skat	(634.000)	(373.900)
Effekt af ændrede skattesatser	<u>0</u>	<u>(24.000)</u>
	<u>(484.000)</u>	<u>(498.900)</u>
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
		<u>kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>10.454.089</u>
Kostpris ultimo		<u>10.454.089</u>
Dagsværdireguleringer primo		(554.089)
Årets dagsværdireguleringer		<u>(2.100.000)</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>(2.654.089)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>7.800.000</u>

For kapitaliseringsfaktor mv. på investeringsejendommene henvises til note 3.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med den danske modervirksomhed KERO Holding ApS samt øvrige concernforbundne selskaber. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.