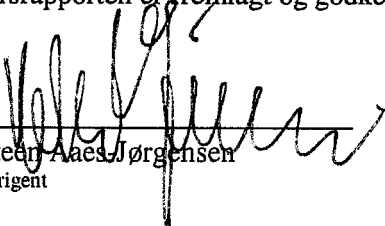


Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS
Lene Haus Vej 21, 7430 Ikast

CVR-nr. 25 00 99 59

Årsrapport
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. marts 2016.



Steen Aaes Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

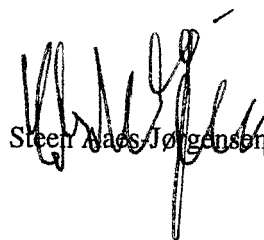
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

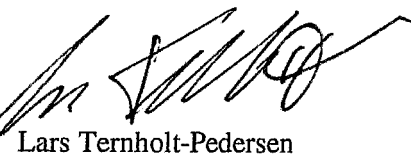
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 3. marts 2016

Direktion


Michael A. Christensen


Steen Aaes Jørgensen


Lars Ternholt-Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Ikast, den 3. marts 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76



Kenn Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS Lene Haus Vej 21 7430 Ikast
	CVR-nr.: 25 00 99 59
	Stiftet: 20. november 2013
	Hjemsted: Ikast-Brande
	Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Michael A. Christensen Steen Aaes-Jørgensen Lars Ternholt-Pedersen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Den Jyske Sparekasse, Østergade 21, 7430 Ikast

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opførelse og investering i ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomsværdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav på 7,5 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 1.495 t.kr. Såfremt det anvendte afkastkrav formindskes med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i opadgående retning med 1.955 t.kr.

Under henvisning til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsprovenuet m.v. er det vores opfattelse, at målingen af selskabets investeringsejendom er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.245 t.kr. mod 1.184 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.242 t.kr. mod 1.293 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ahlefeldtsgade, Rudkøbing ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Der er valgt førtidsimplementering af ændret årsregnskabslov vedrørende investeringsejendomme og gældsforpligtelser, hvilket har betydet, at gælden ikke reguleres til kursværdi. Reguleringen af kursværdien på gæld pr. 31/12 2014 anses efter overgangsreglerne for amortiseret kostpris. Betydningen for resultat og egenkapital vurderes uvæsentlig.

Udover ovenstående er årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendom, omkostninger vedrørende investeringsejendom, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2015 - 31/12 2015	20/11 2013 - 31/12 2014
Bruttofortjeneste	1.244.882	1.184.001
Værdiregulering af investeringsejendomme	541.307	751.342
Driftsresultat	1.786.189	1.935.343
2 Øvrige finansielle omkostninger	-184.385	-264.513
Resultat før skat	1.601.804	1.670.830
3 Skat af årets resultat	-359.905	-378.240
Årets resultat	1.241.899	1.292.590
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.241.899	1.292.590
Disponeret i alt	1.241.899	1.292.590

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	16.291.307	15.750.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>16.291.307</u>	<u>15.750.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>16.291.307</u>	<u>15.750.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	14.153	0
Tilgodehavender i alt	<u>14.153</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>14.153</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>16.305.460</u>	<u>15.750.000</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	500.000	500.000
7 Overført resultat	4.284.489	3.042.590
Egenkapital i alt	4.784.489	3.542.590
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	538.000	292.000
Hensatte forpligtelser i alt	538.000	292.000
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	7.786.102	8.935.826
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.786.102	8.935.826
Kortfristet del af langfristet gæld	1.142.300	686.891
Gæld til pengeinstitutter	1.791.498	2.087.833
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.848	35.720
Selskabsskat	113.905	86.240
Anden gæld	130.318	82.900
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.196.869	2.979.584
Gældsforpligtelser i alt	10.982.971	11.915.410
Passiver i alt	16.305.460	15.750.000

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det ønskede afkastkrav.

Dagsværdi beregnes ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m.

Der er benyttet et afkastkrav på 7,5 % mod 7,65 % sidste år. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet, hvorfor der er lavet følsomhedsanalyse. Såfremt afkastkravet ændres med +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af investeringsejendommen med -1.917 t.kr / + 2.506 t.kr.

Der har herudover ikke været usikkerheder med indregning og måling.

	1/1 2015 - 31/12 2015	20/11 2013 - 31/12 2014
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	10.569	29.767
Andre renteomkostninger	173.816	234.746
	184.385	264.513
	1/1 2015 - 31/12 2015	20/11 2013 - 31/12 2014
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	113.905	86.240
Årets regulering af udskudt skat	246.000	292.000
	359.905	378.240

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	15.018.640	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>15.018.640</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>15.018.640</u>	<u>15.018.640</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	731.360	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>541.307</u>	<u>731.360</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>1.272.667</u>	<u>731.360</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>16.291.307</u>	<u>15.750.000</u>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatsen er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.</p>		
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
6. Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission 1. januar 2015	0	1.750.000
Overkurs overført til overført resultat	<u>0</u>	<u>-1.750.000</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	3.042.590	0
Årets overførte overskud eller underskud	1.241.899	1.292.590
Overført overkurs	<u>0</u>	<u>1.750.000</u>
	<u>4.284.489</u>	<u>3.042.590</u>

Noter

8. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.142.300	3.202.100	8.928.402	9.622.717
	<u>1.142.300</u>	<u>3.202.100</u>	<u>8.928.402</u>	<u>9.622.717</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.192 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 16.291 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.791 t.kr., er der stillet ejerpantebreve på 5.990 t.kr. med pant i investeringsejendommen.