

## **AL Ejendomme ApS**

Rugmarken 2, Nørlem, 7620 Lemvig

CVR-nr. 27 72 21 80

## **Årsrapport for 2015**

12. regnskabsår

### **Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2016

---

Hans Staun Lassen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for AL Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten 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.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 9. juni 2016

**Direktionen**

Allan Laursen Palombini

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i AL Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for AL Ejendomme ApS for regnskabsåret 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 09. juni 2016

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Brændgaard

Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	AL Ejendomme ApS Rugmarken 2 7620 Lemvig
	CVR-nr.: 27 72 21 80
	Stiftet: 29. april 2004
	Hjemstedskommune: Lemvig
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktionen</b>	Allan Laursen Palombini
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i udlejning af fast ejendom samt drift af vindmøller.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret 2014 bestod af 15 måneder, derfor er sammenligningstallene ikke sammenlignelige.

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.657.622</b>	<b>4.560.964</b>
Personaleomkostninger	1	-506.296	-594.131
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-355.421	-505.796
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		107.862	3.286.760
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-21.915	-51.911
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>2.881.852</b>	<b>6.695.886</b>
Andre finansielle indtægter		4.658	17.223
Andre finansielle omkostninger		-1.615.381	-2.167.015
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.271.129</b>	<b>4.546.094</b>
Skat af årets resultat	2	-646.335	-1.015.148
<b>Årets resultat</b>		<b>624.794</b>	<b>3.530.946</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		624.794	3.530.946
		<b>624.794</b>	<b>3.530.946</b>

**Balance pr. 31. december**

**Aktiver**

	2015	2014
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	52.996.481	52.365.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2.879.477	3.234.898
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>55.875.958</b>	<b>55.599.898</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	8.865	8.865
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>8.865</b>	<b>8.865</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>55.884.823</b>	<b>55.608.763</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	26.552	26.852
Andre tilgodehavender	93.102	69.792
Periodeafgrænsningsposter	0	21.777
<b>Tilgodehavender</b>	<b>119.654</b>	<b>118.421</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>187.689</b>	<b>184.259</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>307.343</b>	<b>302.680</b>
<b>Aktiver</b>	<b>56.192.166</b>	<b>55.911.443</b>



**Balance pr. 31. december**

**Passiver**

	2015	2014
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Opskrivninger	460.590	460.590
Overført resultat	43.462	-581.332
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b> <u><u>629.052</u></u>	<b>4.258</b>
Hensættelse til udskudt skat	5 5.154.690	4.536.250
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b><u><u>5.154.690</u></u></b>	<b><u><u>4.536.250</u></u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	21.781.804	23.598.362
Kreditinstitutter i øvrigt	20.336.371	20.276.430
Anden gæld	817.195	799.884
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6</b> <u><u>42.935.370</u></u>	<b>44.674.676</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	2.219.797	1.671.000
Kreditinstitutter	3.507.347	3.638.286
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	6.833
Selskabsskat	150.101	122.206
Anden gæld	1.595.809	1.257.934
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u><u>7.473.054</u></u></b>	<b><u><u>6.696.259</u></u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b><u><u>50.408.424</u></u></b>	<b><u><u>51.370.935</u></u></b>
<b>Passiver</b>	<b><u><u>56.192.166</u></u></b>	<b><u><u>55.911.443</u></u></b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>	
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>8</b>	

## Noter til årsrapporten

	2015	2014		
	DKK	DKK		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	504.210	588.162		
Andre omkostninger til social sikring	2.086	5.969		
	<u>506.296</u>	<u>594.131</u>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	27.895	122.206		
Regulering af udskudt skat	618.440	892.942		
	<u>646.335</u>	<u>1.015.148</u>		
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>				
Regnskabsmæssig værdi af andre anlæg, driftsmateriel og inventar uden opskrivning og afskrivning herpå udgør DKK 2.288.977.				
<b>4 Egenkapital</b>				
	Anpartskapital	Opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	125.000	460.590	-581.332	4.258
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>624.794</u>	<u>624.794</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>125.000</u>	<u>460.590</u>	<u>43.462</u>	<u>629.052</u>
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>				
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser.				
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Heraf forfalder DKK 35.656.268 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.				

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 23.602, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør TDKK 53.160.

Selskabet har udstedt skadeløsbrev (virksomhedspant) på i alt TDKK 1.000, der giver pant i selskabets inventar.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 28.072, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 28.072 deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.900, der giver pant i vindmølle, Røgildvej 42, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK 2.631 pr. 31. december 2015.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet (og de øvrige selskaber i koncernen). Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet (og de øvrige selskaber i sambeskatningen) for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for AL Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Sidste år omfatter perioden 01.10.2013 - 31.12.2014, og sammenligningstal er derfor ikke direkte sammenlignelige.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Regnskabspraksis

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, reklame, administration, tab på debitorer, operationelle leasingkontrakter mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Opskrivninger til dagsværdi sker på baggrund af en skønnet dagsværdi for de pågældende aktiver. Opskrivninger indregnes direkte i posten "Reserve for opskrivninger" under egenkapitalen. Opskrivningshenlæggelsen under egenkapitalen reduceres med den udskudte skat af opskrivningerne.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 6 - 6,5 %

Aktiver med en anskaffessum på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som tilgodehavende udgøres af betalte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

## Regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.