

**AL Invest Salling ApS  
Posthusvej 2A  
7860 Spøttrup**

**Årsrapport  
1. juli 2016 til 30. juni 2017**

**CVR. nr. 30 59 97 99**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/11 2017

\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

---

**Selskabsoplysninger**

**Ledelsesberetning**

**Ledelsespåtegning**

**Revisionspåtegning**

**Anvendt regnskabspraksis**

**Resultatopgørelse**

**Balance, aktiver**

**Balance, passiver**

**Eventualposter og forpligtelser mv.**

## Selskabsoplysninger

---

**Selskab** AL Invest Salling ApS  
Posthusvej 2A  
7860 Spøttrup

CVR. nr.: 30599799

**Direktion** Lisbeth Merethe Nielsen

**Pengeinstitut** Salling Bank, Sparekassen Balling

**Revision** Selskabet har fravalgt revision

# Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

## **Årets resultat**

Årets resultat betegnes som værende mindre tilfredsstillende.

## **Hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ingen hændelser efter regnskabsårets afslutning som har væsentlig indflydelse på det aflagte regnskab.

## **Forventet udvikling**

Den forventede økonomiske udvikling i kommende regnskabsår vil være en positiv udvikling af resultat af primær drift og en hermed fornuftig konsolidering.

Det er ledelsens opfattelse, at der er en begyndende opblødning i markedet for salg af udlejningsejendomme og at de værdiansættelser, der er med baggrund i drøftelser med kreditforening er retvisende for de faktiske værdier set på lang sigt.

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 til 30. juni 2017.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte regnskabspraksis anses for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet har fravalgt revision – og ledelsen tilkendegiver at kriterier for fravalg af revision også er opfyldt i regnskabsåret 2017/2018.

Volling, / 2017

**Direktionen:**

Lisbeth Merethe Nielsen

## Anvendt regnskabspraksis

---

Nærværende interne årsregnskab adskiller sig alene fra selskabets årsrapport ved, at det interne årsregnskab har en højere specificationsgrad end årsrapporten. Beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis i selskabets årsrapport er gengivet nedenfor.

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Selskabet har valgt herudover at følge nedenstående regler fra regnskabsklasse C:

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes efter equity-princippet  
Den forventede udvikling er beskrevet i ledelsesberetningen.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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

### Indtægtskriterier

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

### Skatter, herunder udskudt skat

I skat af årets resultat er indregnet regulering af udskudt skat samt skat af selskabets skattepligtige indkomst for året.

Selskabets skattepligtige indkomst er fremkommet ved at korrigere det regnskabsmæssige resultat for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster. Skat er beregnet heraf med den til enhver tid gældende skatteprocent.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen.

Udskudt skat fremkommer som 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver på balancetidspunktet.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Tab og fortjenester ved afhændelse af aktiver er indregnet i posten "Afskrivninger, anlægsaktiver". En specifikation heraf er vist i noterne.

Nyanskaffelser med en kostpris under DKK 12.600 indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme, som er erhvervet med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved salg, betragtes som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af købs- og etableringsomkostninger. Kostprisen måles efterfølgende til dagsværdien (markedsværdien). Dagsværdien opgøres efter en afkastbaseret metode på grundlag af ejendommens driftsafkast og et af ledelsen og primære långiver fastsat afkastskrav. Ved værdiansættelse tages hensyn til lejereguleringer til markedslejen.

Værdiregulering med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i resultatopgørelsen.

Lejeres refusion af omkostninger til el, vand, varme og rengøring indgår i lejeindtægten. Omkostningerne refunderes på baggrund af aftalte fordelingsnøgler ved en fordeling mellem lejerne.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat

Bygninger afskrives ikke men værdiansættes årligt ud fra en faktorberægning ud fra ejendommens rentabilitet.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandelen i den tilknyttede virksomhed måles i balancen til regnskabsmæssig indre værdi efter equity-metoden. Resultatandel udover udbyttet er vist i moderselskabets resultatopgørelse.

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnes til anskaffelseskursen, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Deposita måles til anskaffelsessummen.

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Værdipapirer og kapitalandele, omsætningsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til kontant værdi.

Likvider består af "Andre værdipapirer og kapitalandele" samt "Likvide beholdninger" under omsætningsaktiver og af "Kreditinstitutter" under kortfristet gæld.

	2016/17	2015/16
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>934.999</b>	<b>1.190.271</b>
1 Løn, gager og personaleomkostninger	-607.504	-471.260
2 Afskrivninger, anlægsaktiver	1.192	-25.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>328.687</b>	<b>839.072</b>
Finansielle omkostninger	-288.075	-393.852
Gebyrindtægter lejere	11.597	8.800
<b>Resultat før skat</b>	<b>52.209</b>	<b>308.959</b>
3 Skat af årets resultat	175.060	-30.000
<b>Årets resultat</b>	<b>227.269</b>	<b>278.959</b>
<b>Resultatdisponering</b>		
Selskabets resultater foreslås disponeret således:		
Årets resultat	227.269	278.959
Overført resultat primo	3.984.797	3.765.838
<b>Til disposition</b>	<b>4.212.066</b>	<b>4.044.797</b>
Overført resultat	4.212.066	3.984.797
Årets henlæggelse til datterselskabsreserve	0	0
Udbytte i årets løb	0	60.000
Henlæggelser til reserver for dagsværdi på investeringsejendomme	0	0
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>4.212.066</b>	<b>4.044.797</b>



	2016/17	2015/16
Unoterede aktier	0	261.125
Øvrige aktier	8.000	
Anparter associerede selskaber	0	150.088
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.000</b>	<b>411.213</b>
Grunde og bygninger	20.044.590	22.636.003
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	33.808
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.044.590</b>	<b>22.669.811</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.052.590</b>	<b>23.081.024</b>
Andre tilgodehavender	93.642	450.889
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	0	202.249
Igangværende arbejder	0	30.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>93.642</b>	<b>683.138</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>20.000</b>	<b>58.725</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>113.642</b>	<b>741.863</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.166.232</b>	<b>23.822.887</b>

## Balance

	2016/17	2015/16
<b>Passiver pr. 30. juni 2017</b>		
4 Virksomhedskapital	350.000	350.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
5 Overført resultat	1.567.066	3.984.797
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.917.066</b>	<b>4.334.797</b>
7 Eventualskat	0	175.400
<b>Hensatte forpligtigelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>175.400</b>
Prioritetsgæld	13.379.753	13.639.259
Deposita	381.381	386.628
Selskabsskat	340	78.500
Kreditinstitutter	0	3.178.519
Øvrig udlån	0	1.300.185
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.049.528	473.330
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.811.002</b>	<b>19.056.421</b>
Kreditinstitutter	3.327.143	100.000
Varekreditorer	53.695	100.797
Anden gæld	57.326	50.958
Selskabsskat	0	0
Gæld hovedaktionærer	0	4.514
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.438.164</b>	<b>256.269</b>
<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>18.249.166</b>	<b>19.488.090</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>20.166.232</b>	<b>23.822.887</b>

**1 Løn, gager og personaleomkostninger**

Løn, gager og personaleomkostninger	607.504	471.260
<b>Løn, gager og personaleomkostninger i alt</b>	<b>607.504</b>	<b>471.260</b>

Selskabet har i gennemsnit haft 3 ansatte.

**2 Afskrivninger, anlægsaktiver**

Driftsmateriel	-1.192	25.000
<b>Afskrivninger, anlægsaktiver i alt</b>	<b>-1.192</b>	<b>25.000</b>

**3 Skat af årets resultat**

Regulering af udskudt skat	175.400	-48.500
Årets selskabsskat	-340	78.500
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-175.060</b>	<b>30.000</b>

**4 Virksomhedskapital**

Virksomhedskapital, primo	350.000	350.000
Nytegning i årets løb	0	0
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>350.000</b>	<b>350.000</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anpartar á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Anpartskapitalen er udvidet i regnskabsåret 2013/14.

**5 Overført resultat**

Overført resultat primo	3.984.797
Nedskrivning af ejendomme	-2.645.000
Årets overførte resultat	227.269
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>1.567.066</b>

**6 Langfristede gældsforpligtelser i alt**

Af den langfristede del af kreditforenings forfalder ca. DKK 12.200.000 efter 5 år.

<b>Kreditinstitutter i alt</b>	<b>3.327.143</b>
--------------------------------	------------------

## 7 Eventualskat

Tidligere års hensatte eventualskat	175.400
Hensat i år	-175.400
<b>Eventualskat i alt</b>	<b>0</b>

---

### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. DKK 5.165.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 20.044.590.