

**AL Invest Salling ApS
Dalgårdvej 7
7860 Spøttrup**

**Årsrapport
1. juli 2015 til 30. juni 2016**

CVR. nr. 30 59 97 99

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/11 2016



Lisbeth M. Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsespåtegning

Revisionspåtegning

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance, aktiver

Balance, passiver

Eventualposter og forpligtelser mv.

Selskabsoplysninger

Selskab	AL Invest Salling ApS Dalgårdvej 7 7860 Spøttrup
	CVR. nr.: 30599799
Direktion	Kent H. Larsen
Bestyrelse	Charlotte Fredsted Larsen, Lisbeth Merethe Nielsen, Kent Høegh Larsen
Ejerforhold	Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses: Navn: Bopæl: Volling Holding ApS, Dalgårdvej 7, 7860 Spøttrup KHL Holding Salling ApS, Dalgårdvej 7, 7860 Spøttrup
Pengeinstitut	Salling Bank, Sparekassen Balling
Revision	Selskabet har fravalgt revision

Ledelsesberetning og påtegning

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

Årets resultat

Årets resultat betegnes som værende rimeligt tilfredsstillende, når bortses fra resultat i ejerandel i unoteret selskab.

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 2015 til 30. juni 2016.

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 2016/2017.

Volling, 30/11 2016

Direktionen:



Kent Høegh Larsen

Bestyrelsen:



Charlotte Fredsted Larsen



Lisbeth Merethe Nielsen



Kent Høegh Larsen

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 anskaffessummen 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 12.300 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 faktorberegning 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 anskaffessummen.

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.

2015/16

2014/15

	Bruttofortjeneste	1.190.271	1.282.589
2	Løn, gager og personaleomkostninger	-471.260	-418.517
1	Ejendommenes værdiregulering	0	0
3	Afskrivninger, anlægsaktiver	-25.000	-25.000
	Resultat før finansielle poster	694.011	839.072
	Finansielle omkostninger	-385.052	-768.214
	Resultat datterselskab	0	21.163
	Resultat før skat	308.959	92.021
4	Skat af årets resultat	-30.000	-45.500
	Årets resultat	278.959	46.521

Resultatdisponering

Selskabets resultater foreslås disponeret således:

Årets resultat	278.959	46.521
Overført resultat primo	3.765.838	3.719.317
Til disposition	4.044.797	3.765.838
Overført resultat	3.984.797	3.765.838
Årets henlæggelse til datterselskabsreserve	0	0
Udbytte i årets løb	60.000	0
Henlæggelser til reserver for dagsværdi på investeringsejendomme	0	0
Resultatdisponering i alt	4.044.797	3.765.838

	2015/16	2014/15
Unoterede aktier	261.125	261.125
Anparter associerede selskaber	150.088	150.088
Finansielle anlægsaktiver i alt	411.213	411.213
5 Grunde og bygninger	22.636.003	22.636.003
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	33.808	58.808
Materielle anlægsaktiver i alt	22.669.811	22.694.811
Anlægsaktiver i alt	23.081.024	23.106.024
Andre tilgodehavender	450.889	286.215
Tilgodehavender tilknyttede virksomheder	202.249	393.084
Igangværende arbejder	30.000	0
Tilgodehavender i alt	683.138	679.299
Likvide beholdninger	58.725	77.612
Omsætningsaktiver i alt	741.863	756.911
Aktiver i alt	23.822.887	23.862.935

Balance

	2015/16	2014/15
Passiver pr. 30. juni 2016		
7 Virksomhedskapital	350.000	350.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
8 Overført resultat	3.984.797	3.765.838
Egenkapital i alt	4.334.797	4.115.838
10 Eventualskat	175.400	223.900
Hensatte forpligtelser i alt	175.400	223.900
Prioritetsgæld	13.639.259	13.890.814
Deposita	386.628	356.080
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	473.330	399.548
Selskabsskat	78.500	107.900
Kreditinstitutter	3.178.519	3.247.315
Øvrig udlån	1.300.185	1.300.000
9 Langfristede gældsforpligtelser i alt	19.056.421	19.301.657
Kreditinstitutter	100.000	100.000
Varekreditorer	100.797	0
Anden gæld	50.958	1.740
Selskabsskat	0	119.800
Gæld hovedaktionærer	4.514	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	256.269	221.540
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	19.488.090	19.747.097
Passiver i alt	23.822.887	23.862.935

1 Andre driftsindtægter

Henlæggelser til reserver til dagsværdi på investeringsejendomme	0	0
Andre driftsindtægter i alt	0	0

2 Løn, gager og personaleomkostninger

Selskabet beskæftiger to ansatte.

3 Afskrivninger, anlægsaktiver

Driftsmateriel	25.000	25.000
Afskrivninger, anlægsaktiver i alt	25.000	25.000

4 Skat af årets resultat

Regulering af udskudt skat	-48.500	-62.400
Årets selskabsskat	78.500	107.900
Skat af årets resultat i alt	30.000	45.500

5 Grunde og bygninger

Samlet anskaffelsessum primo	19.986.003	19.919.685
Tilgang	0	66.318
Afgang til kostpriser	0	0
Samlet anskaffelsessum	19.986.003	19.986.003
Opskrivninger, primo	2.650.000	2.650.000
Årets opskrivninger	0	0
Opløsning af tidligere foretagne opskrivninger	0	0
Samlede opskrivninger	2.650.000	2.650.000
Samlede afskrivninger primo	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Samlede afskrivninger	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	22.636.003	22.636.003

6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Anskaffelsessum primo	181.808	144.308
Årets tilgang	0	37.500
Årets afgang	0	0
Samlet anskaffelsessum	181.808	181.808
Tidligere års afskrivninger	-123.000	-98.000
Afskrivninger indeværende år	-25.000	-25.000
Samlede afskrivninger	-148.000	-123.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	33.808	58.808

7 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	350.000	350.000
Nytegning i årets løb	0	0
Virksomhedskapital i alt	350.000	350.000

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

Anpartskapitalen er udvidet i regnskabsåret 2013/14.

8 Overført resultat

Overført resultat primo	3.765.838	3.719.317
Årets overførte resultat	218.959	46.521
Overført resultat i alt	3.984.797	3.765.838

9 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af kreditforenings forfalder ca. DKK 12.400.000 efter 5 år.

Af banklån forfalder ca. kr. 2.800.000 efter 5 år.

Af øvrig lån forfalder kr. 1.300.000 efter 5 år.

10 Eventualskat

Tidligere års hensatte eventualskat	223.900
Hensat i år	-48.500
Eventualskat i alt	175.400

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 22.636.003.

Aktier i depot bogført til kr. 8.000 er pantsat til sikkerhed for pengeinstitut.