



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

ÅLEGÅRDEN P/S
ALBUEN 76, 6000 KOLDING
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. april 2016

Bjarne Adsbøll

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ålegården P/S Albuen 76 6000 Kolding
	CVR-nr.: 31 18 41 50 Stiftet: 11. januar 2008 Hjemsted: Kolding Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Bjarne Adsbøll, formand Birgitte Adsbøll Hans Christian Mejer Hansen
Direktion	Bjarne Adsbøll
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
Pengeinstitut	Sydbank Jernbanegade 14 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ålegården P/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. april 2016

Direktion

Bjarne Adsbøll

Bestyrelse

Bjarne Adsbøll
Formand

Birgitte Adsbøll

Hans Christian Mejer Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ålegården P/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ålegården P/S 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvor ledelsen redegør for usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af selskabets byggeprojekt.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Kolding, den 28. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Steensbjerre
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udvikling af byggeprojekt på Ålegården 6, Kolding.

Usikkerhed ved indregning og måling

Processen omkring videreudviklingen og salget af projektet har taget længere tid end forventet. Dette forhold har skabt risiko for, at Kolding Kommune vil anvende en tilbagekøbsklausul i skødet på grunden, der giver kommunen mulighed for at tilbagekøbe jorden til oprindelig kostpris, på 3,2 mio. kr.

Der er opnået en aftale med Kolding Kommune om forlængelse af fristen til at påbegynde bebyggelse af grunden til 31. december 2016.

Der arbejdes med en række mulige projekter på grunden og det forventes, at et projekt på grunden vil kunne gennemføres indenfor en kortere tidshorizont.

Projektet er nedskrevet til 8,5 mio. kr. i selskabets balance. Hvilket ligger under den pris, som projektet udbydes til i de projekter, der arbejdes med.

Værdiansættelsen er behæftet med usikkerhed, som følge af det lange tidsforløb på afhændelsen af grunden, samt som følge af den fortsatte usikkerhed omkring kommunens tilbagekøbsklausul.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud for 2015 på 626 tkr. Resultatet skyldes afholdte drifts- og finansieringsomkostninger på projektet i regnskabsåret, samt omkostninger til selskabets administration. Selskabet har i året modtaget koncerntilskud på 1 mio. kr. og har herved reetableret egenkapitalen.

Selskabet har opnået tilsagn om fortsat finansiering i Sydbank med 7.000 tkr. Disse kreditfaciliteter er fuldt udnyttede pr. 31. december 2015. Udover finansieringen i Sydbank er selskabet finansieret koncerntinternt.

Selskabet har modtaget støtteerklæring fra koncernen. koncernen understøtter selskabet med den nuværende finansiering, samt med tilsagn om udvidelse af kreditfaciliteter til dækning af løbende drifts- og finansieringsudgifter.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ålegården P/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Virksomheden er ikke et selvstændigt skattesubjekt, hvorfor der ikke indregnes skat i årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Varebeholdninger

Grunde og bygninger til videresalg måles til kostpris. I tilfælde hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for grunde og bygninger til videresalg omfatter kostpris for byggegrund, projektudviklingsomkostninger, samt finansiering i projektudviklings- og byggeperioden. Aktiverede finansieringsomkostninger udgør 373 t.kr.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOTAB		-90.727	-85.287
Administrationsomkostninger.....		-35.462	-70.805
DRIFTSRESULTAT		-126.189	-156.092
Finansielle omkostninger.....	1	-499.666	-431.156
RESULTAT FØR SKAT		-625.855	-587.248
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-625.855	-587.248
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Rente kapitalkonto.....		6.696	6.438
Anvendt af tidligere års overskud.....		-632.551	-593.686
I ALT		-625.855	-587.248

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger til videresalg.....		8.500.000	8.500.000
Varebeholdninger.....		8.500.000	8.500.000
Andre tilgodehavender.....		2.875	0
Periodeafgrænsningsposter.....		97.935	91.944
Tilgodehavender.....		100.810	91.944
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.600.810	8.591.944
AKTIVER.....		8.600.810	8.591.944

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiekapital.....		874.000	874.000
Kapitalkonto Komplementar.....		174.085	167.389
Overført overskud.....		-469.971	-837.420
EGENKAPITAL.....	2	578.114	203.969
Gæld til pengeinstitutter.....		6.998.618	6.996.987
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		49.772	46.581
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		963.306	1.333.407
Anden gæld.....		11.000	11.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.022.696	8.387.975
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.022.696	8.387.975
PASSIVER.....		8.600.810	8.591.944
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	5		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Tilknyttede virksomheder.....	64.524	41.646	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	435.142	389.510	
	499.666	431.156	

Egenkapital 2

	Aktiekapital	Kapitalkonto - Komplemen- tar	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	874.000	167.389	-837.420	203.969
Koncerntilskud.....		6.696	1.000.000	1.006.696
Forslag til årets resultatdisponering.....			-632.551	-632.551
Egenkapital 31. december 2015.....	874.000	174.085	-469.971	578.114

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Eventualposter mv. 3

I forbindelse med køb af byggegrunden, Ålegården 6, er der i skødet indført en tilbagekøbsklausul, der giver sælger ret til tilbagekøb af byggegrunden for 3,2 mio. kr., hvis bebyggelse ikke er påbegyndt indenfor 2 år fra købstidspunktet. Denne frist er løbende blevet genforhandlet og løber nu frem til 31. december 2016.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 4

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der afgivet ejerpantebrev på 2.000 tkr., med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 8.500 tkr.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling 5

Processen omkring videreudviklingen og salget af projektet har taget længere tid end forventet. Dette forhold har skabt risiko for, at Kolding Kommune vil anvende en tilbagekøbsklausul i skødet på grunden, der giver kommunen mulighed for at tilbagekøbe jorden til oprindelig kostpris, på 3,2 mio. kr.

Der er opnået en aftale med Kolding Kommune om forlængelse af fristen til at påbegynde bebyggelse af grunden til 31. december 2016.

Der arbejdes med en række mulige projekter på grunden og det forventes, at et projekt på grunden vil kunne gennemføres indenfor en kortere tidshorisont.

Projektet er nedskrevet til 8,5 mio. kr. i selskabets balance. Hvilket ligger under den pris, som projektet udbydes til i de projekter, der arbejdes med.

Værdiansættelsen er behæftet med usikkerhed, som følge af det lange tidsforløb på afhændelsen af grunden, samt som følge af den fortsatte usikkerhed omkring kommunens tilbagekøbsklausul.