



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**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. maj 2018

---

Bjarne Adsbøll

**CVR-NR. 31 18 41 50**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28. maj 2018

Direktion:

---

Bjarne Adsbøll

Bestyrelse:

---

Bjarne Adsbøll  
Formand

---

Birgitte Adsbøll

---

Hans Christian Mejer Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i Ålegården P/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ålegården P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Vi henleder opmærksomheden på noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling" og ledelsesberetningens afsnit "Usikkerhed ved indregning og måling", hvor den usikkerhed der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets byggeprojekt er beskrevet.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 28. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Steensbjerg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne31367

## 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 2018.

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.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud for 2017 på 527 tkr. Resultatet skyldes afholdte drifts- og finansieringsomkostninger på projektet i regnskabsåret, samt omkostninger til selskabets administration. Selskabet har som følge heraf tabt egenkapitalen.

Selskabet har i regnskabsåret opnået finansiering af grunden gennem lån hos Arbejdernes Landsbank. Udover finansieringen gennem selskabets pengeinstitut er selskabet finansieret koncerninternt.

Der er modtaget positive tilkendegivelser fra selskabets pengeinstitutter vedrørende opretholdelse af den nuværende finansiering. Der er modtaget støtteerklæring fra moderselskabet vedrørende den nuværende finansiering samt finansiering af fremtidig drift. Som følge heraf aflægges årsregnskabet under forudsætning om fortsat drift.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-96.695</b>	<b>-97</b>
Administrationsomkostninger.....		-15.589	-21
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-112.284</b>	<b>-118</b>
Finansielle omkostninger.....	1	-414.793	-580
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-527.077</b>	<b>-698</b>
Skat af årets resultat.....		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-527.077</b>	<b>-698</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Rente kapitalkonto.....		7.242	7
Overført resultat.....		-534.319	-705
<b>I ALT</b> .....		<b>-527.077</b>	<b>-698</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Grunde og bygninger til videresalg.....		8.500.000	8.501
Varebeholdninger.....		8.500.000	8.501
Andre tilgodehavender.....		1.500	0
Periodeafgrænsningsposter.....		104.576	103
Tilgodehavender.....		106.076	103
Likvide beholdninger.....		65.939	4
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.672.015</b>	<b>8.608</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.672.015</b>	<b>8.608</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Aktiekapital.....		874.000	874
Kapitalkonto Komplementar .....		188.290	181
Overført overskud.....		-459.439	-1.175
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>602.851</b>	<b>-120</b>
Banklån.....		4.365.000	4.365
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	4.365.000	4.365
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		103.267	51
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.589.895	4.301
Anden gæld.....		11.002	11
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>		<b>3.704.164</b>	<b>4.363</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>8.069.164</b>	<b>8.728</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.672.015</b>	<b>8.608</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		
Koncernregnskab	7		
Medarbejderforhold	8		

## NOTER

	2017 kr.	2016 tkr.	Note
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	175.782	108	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	239.011	472	
	<b>414.793</b>	<b>580</b>	

## Egenkapital 2

	Aktiekapital	Kapitalkonto - Komplemen- tar	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	874.000	181.048	-1.175.120	-120.072
Kapitalforhøjelse.....		7.242	1.250.000	1.257.242
Forslag til årets resultatdisponering.....			-534.319	-534.319
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>874.000</b>	<b>188.290</b>	<b>-459.439</b>	<b>602.851</b>

## Langfristede gældsforpligtelser 3

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banklån.....	4.365.000	4.365.000	0	0
	<b>4.365.000</b>	<b>4.365.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Eventualposter mv. 4

### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Adsbøll Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

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 2017 udgør 8.500 tkr.

**NOTER****Note****Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling****6**

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 2018.

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

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.

**Koncernregnskab****7**

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Adsbøll Holding ApS, Albuen 76, 6000 Kolding, CVR-nr. 26 09 12 25.

**Medarbejderforhold****8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
0 (2016: 0)

Der er kun 1 direktør og 3 bestyrelsesmedlemmer, der ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ålegården P/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder lønninger og gager samt afskrivninger, 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.

## 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 lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.