

A.L.C. Boligudlejning ApS

Tøndervej 23

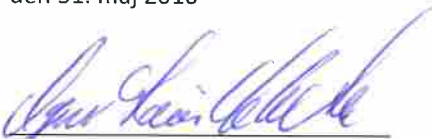
6340 Kruså

CVR-nummer 31 49 88 64

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2016



Agner Louis Christensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

A.L.C. Boligudlejning ApS
Tøndervej 23
6340 Kruså

Hjemstedskommune:	Aabenraa
CVR-nummer:	31 49 88 64
Regnskabsperiode:	1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Agner Louis Christensen

Pengeinstitut

Frøs Herreds Sparekasse
Moltrupvej 49
6100 Haderslev

Revisor

Dansk Revision Svendborg
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Norgesvej 2
5700 Svendborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for A.L.C. Boligudlejning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kruså, 23. Maj 2016

Direktionen:



Agner Louis Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i A.L.C. Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for A.L.C. Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger. Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Svendborg, 23. maj 2016

Dansk Revision Svendborg

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 33057989

Jørn Skaarup Christiansen

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning til beboelse og erhverv, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende. Ledelsen er på nuværende tidspunkt ophørt med en af underafdelingerne, for at opnå en mere økonomisk drift.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at der opnås finansiering til at indfri forpligtelser samt den løbende drift. Det har endnu ikke været muligt at opnå den fornødne finansiering, men ledelsen tror på, at det vil lykkes, og har udarbejdet et driftsbudget, som viser overskud i 2016 ved ophør af underafdeling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Omfatter årets lejeindtægter.

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab

Anvendt regnskabspraksis

på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Leasingkontrakter

Leasingydelse på kontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under leje- og leasingforpligtelser.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:	Scrapværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 30 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift.

Diskonteringsfaktoren er fastsat med et gennemsnit på 7%.

Anvendt regnskabspraksis

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde på grundlag af færdiggørelsesgraden.

Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut.

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.531.328	1.102
1	Personaleomkostninger	-526.754	-140
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	32.158	2.005
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-3.421	-17
3	Andre driftsomkostninger	-1.826.151	-217
	Resultat før finansielle poster	-792.840	2.733
	Finansielle omkostninger	-344.733	-367
	Resultat før skat	-1.137.573	2.366
4	Skat af årets resultat	257.182	-493
	Årets resultat	-880.391	1.874
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-880.391	1.874
	Resultatdisponering i alt	-880.391	1.874

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Investeringsejendomme	8.140.000	8.140
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	242.909	162
	Materielle anlægsaktiver	8.382.909	8.302
	Anlægsaktiver i alt	8.382.909	8.302
	Varebeholdning	658.570	353
	Varebeholdninger	658.570	353
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	172.877	147
	Igangværende arbejder for fremmed regning	0	52
	Tilgodehavende skat	2.000	0
	Andre tilgodehavender	3.750	91
	Tilgodehavender	178.627	290
	Likvide beholdninger	18.978	166
	Omsætningsaktiver i alt	856.174	809
	Aktiver i alt	9.239.083	9.111

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.269.727	2.150
5	Egenkapital i alt	1.394.727	2.275
	Hensættelser til udskudt skat	181.638	439
	Hensatte forpligtelser	181.638	439
	Gæld til realkreditinstitutter	5.000.346	5.297
6	Langfristede gældsforpligtelser	5.000.346	5.297
	Gæld til realkreditinstitutter	296.204	218
	Kreditinstitutter	0	23
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	280.584	414
	Selskabsskat	0	97
	Anden gæld	2.085.585	348
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.662.373	1.100
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	7.844.356	6.836
	Passiver i alt	9.239.083	9.111
7	Usikkerhed om going concern		
8	Eventualforpligtelser		
9	Kontraktlige forpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	444.056	89
Pensioner	36.277	16
Andre omkostninger til social sikring	46.422	35
Personaleomkostninger i alt	526.754	140
2		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	2.060
Dagsværdiregulering af gæld	32.158	-55
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt	32.158	2.005
3		
Andre driftsomkostninger		
Varekøb Butikken	765.310	517
Varekøb Byggeservice	1.149.848	0
Varekøb Maler	39.012	0
Småanskaffelser	0	53
Forsikringer	16.165	0
Annoncer	49.935	0
Varelager primo	352.756	0
Varelager ultimo	-658.570	-353
Kontor mv.	700	0
Vedligeholdelse og reparationer	78.000	0
Renovation	31.058	0
Rengøring	504	0
Tab ved salg af materielle anlægsaktiver	1.432	0
Andre driftsomkostninger i alt	1.826.151	217
4		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	99
Regulering af udskudt skat	-257.182	436
Regulering af tidl. års skat	0	-42
Skat af årets resultat i alt	-257.182	493

Noter	2015		2014
	DKK		1.000 DKK
5 Egenkapital	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	2.150	2.275
Årets resultat	0	-880	-880
Egenkapital ultimo	125	1.270	1.395

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

6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.636.724	2.895
--	-----------	-------

7 Usikkerhed om going concern

På grund af den økonomiske situation og tab på fordringer som er konstateret i regnskabsåret, foreligger der en væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

Selskabet har på nuværende tidspunkt en trækingsret på kassekreditten på kr. 100.000.

Selskabet oplever på nuværende tidspunkt en svagt stigende efterspørgsel og forventer derfor en forbedret indtjening i de kommende regnskabsår.

Selskabet har på nuværende tidspunkt ikke indgået nødvendige aftaler om yderligere finansiering for det kommende år. Ledelsen fører forhandlinger med selskabets bankforbindelse om muligheder og vilkår for at opnå en forhøjelse af kassekreditten til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i det kommende regnskabsår.

Det er ledelsens vurdering, at låneansøgningerne vil blive imødekommet, og årsregnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift som en going concern i 2016.

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

8 Eventualforpligtelser

Ingen.

9 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:
Restløbetid i 22 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på TDKK 1, i alt TDKK 22.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.329, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 8.140.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 6.145, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 8.140. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 260 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

