



## Alke Ejendomme ApS

Torvegade 69

7160 Tørring

### ÅRSRAPPORT 1. juli 2015 til 30. juni 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5. oktober 2016

Kent Skrydstrup Pedersen  
Dirigent

CVR NR. 31941431

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsespåtegning .....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning .....	7
Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Alke Ejendomme ApS Torvegade 69 7160 Tørring
	Telefon: 76 90 50 90 CVR-nr.: 31 94 14 31 Hjemsted: Hedensted Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Allan Kjær Skarby Kent Skrydstrup Pedersen
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Kirkegade 21 7100 Vejle
<b>Advokat</b>	Ladegaard Rasmussen & Partnere Løvenørnsgade 17 8700 Horsens
<b>Revisor</b>	Elley Revision Registreret Revisionsanpartsselskab Ydingvej 1 8752 Østbirk

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Alke Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tørring, den 5. oktober 2016

### Direktion



Allan Kjær Skarby



Kent Skrydstrup Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til kapitalejeren af Alke Ejendomme ApS Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Alke Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

### 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

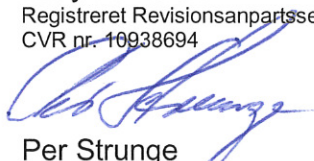
## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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.

Østbirk, den 5. oktober 2016

Elley Revision  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR nr. 10938694



Per Strunge  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Alle ejendomme har været udlejet det meste af perioden og resultatet har været tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling**

Der forventes for det kommende regnskabsår et resultat på nogenlunde niveau med indeværende regnskabsår.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Alke Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

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

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Alke Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

### Brugstid

Værkstedbygninger	40 år
-------------------	-------

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016**

	2015/16	2014/15
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>529.721</b>	<b>376.839</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-81.660	-81.660
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>448.061</b>	<b>295.179</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-144.337	-150.112
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>303.724</b>	<b>145.067</b>
Skat af årets resultat .....	-68.357	-33.120
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>235.367</b>	<b>111.947</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	235.367	111.947
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>235.367</b>	<b>111.947</b>



**BALANCE PR. 30. JUNI 2016**  
**AKTIVER**

	2016	2015
Grunde og bygninger .....	6.205.281	6.286.941
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>6.205.281</b>	<b>6.286.941</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>6.205.281</b>	<b>6.286.941</b>
Andre tilgodehavender .....	0	21.002
Periodeafgrænsningsposter .....	9.300	9.500
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>9.300</b>	<b>30.502</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>164.898</b>	<b>214.416</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>174.198</b>	<b>244.918</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>6.379.479</b>	<b>6.531.859</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI 2016**  
**PASSIVER**

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	2.356.618	2.121.251
<b>2 Egenkapital .....</b>	<b>2.481.618</b>	<b>2.246.251</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	126.833	112.794
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>126.833</b>	<b>112.794</b>
Prioritetsgæld .....	3.183.052	3.391.336
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.183.052</b>	<b>3.391.336</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	209.000	204.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	18.410	0
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	209.239	190.157
Selskabsskat .....	54.318	19.082
Anden gæld .....	97.009	368.239
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>587.976</b>	<b>781.478</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.771.028</b>	<b>4.172.814</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>6.379.479</b>	<b>6.531.859</b>
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## NOTER

	2015/16	2014/15
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>		
Selskabets hovedaktivitet består i drift af udlejningsejendomme.		

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	2.121.251	235.367	2.356.618
	<u><b>2.246.251</b></u>	<u><b>235.367</b></u>	<u><b>2.481.618</b></u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	3.595.335	3.392.052	209.000	2.272.000
	<u><b>3.595.335</b></u>	<u><b>3.392.052</b></u>	<u><b>209.000</b></u>	<u><b>2.272.000</b></u>

**4 Eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. juni 2016 480.433 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## NOTER

2016

2015

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ejendommene Aagade 2, Aagade 4, Torvegade 69 og Torvegade 73, 7160 Tørring med en samlet bogført værdi på kr. 6.205.281 er stillet til sikkerhed for de respektive långivere.

Der er tinglyst pantebrevsgæld til Realkredit Danmark med følgende hovedstole:

Pantebrev med hovedstolen kr. 1.295.000 i ejendommen Aagade 2, 7160 Tørring

Pantebrev med hovedstolen kr. 506.000 i ejendommen Aagade 4, 7160 Tørring

Pantebreve med hovedstolene kr. 1.102.000 og kr. 529.000 i ejendommen Torvegade 69, 7160 Tørring

Pantebrev med hovedstolen kr. 1.410.000 i ejendommen Torvegade 73, 7160 Tørring

Til sikkerhed for Alke Kjøngerskov VVS ApS's mellemværende med Danske Bank A/S er deponeret:

Ejerpantebrev kr. 300.000 med pant i ejendommen Aagade 2, 7160 Tørring

Ejerpantebrev kr. 1.000.000 med pant i ejendommen Torvegade 69, 7160 Tørring

Ejerpantebrev kr. 700.000 med pant i ejendommen Torvegade 73, 7160 Tørring

