

Danske Alpha Ejendomme A/S

Bøgekildevej 33, 8361 Hasselager

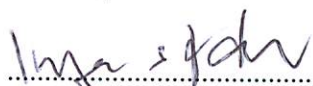
CVR-nr. 32 43 96 08



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 29. september 2016

Som dirigent:



Inger Storm



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Danske Alpha Ejendomme A/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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hasselager, den 29. september 2016

Direktion:



.....
Peter Schou

Bestyrelse:



.....
Jens Ole Schou
formand
Peter Folke Pedersen



.....
Christian Bo Skarut
FORMAND



.....
Peter Schou

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Danske Alpha Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Danske Alpha Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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.

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.

Aarhus, den 29. september 2016

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Klaus Skovsen
statsaut. revisor



Keld A. M. Nielsen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Danske Alpha Ejendomme A/S
Adresse, postnr., by	Bøgekildevej 33, 8361 Hasselager
CVR-nr.	32 43 96 08
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Jens Ole Schou, formand Christian Bo Skarut Peter Schou
Direktion	Peter Schou
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabet indgår i Alpha Group A/S-koncernen.

Selskabets hovedaktivitet er at forestå driften i ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på -419.727 kr. mod -511.189 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på 693.308 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Det er ledelsens forventning, at de i regnskabsåret 2016/17 vil realisere et mindre overskud.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	1.345.046	1.318.887
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-860.664	-1.401.474
	Resultat af primær drift	484.382	-82.587
	Finansielle indtægter	524	4.005
2	Finansielle omkostninger	-615.002	-607.456
	Resultat før skat	-130.096	-686.038
3	Skat af årets resultat	-289.631	174.849
	Årets resultat	-419.727	-511.189
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-419.727	-511.189
		-419.727	-511.189

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	13.395.046	13.763.609
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	500.000	0
		<u>13.895.046</u>	<u>13.763.609</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>13.895.046</u>	<u>13.763.609</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udskudte skatteaktiver	0	146.900
	Andre tilgodehavender	0	1.640
		<u>0</u>	<u>148.540</u>
	Likvide beholdninger	<u>927.902</u>	<u>226.248</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>927.902</u>	<u>374.788</u>
	AKTIVER I ALT	<u>14.822.948</u>	<u>14.138.397</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	193.308	-829.156
	Egenkapital i alt	<u>693.308</u>	<u>-329.156</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	72.588	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>72.588</u>	<u>0</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.376.515	2.556.972
	Kreditinstitutter i øvrigt	315.008	240.896
		<u>2.691.523</u>	<u>2.797.868</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	180.000	323.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.154.032	11.236.605
	Skyldig selskabsskat	103.917	50.079
	Anden gæld	927.580	60.001
		<u>11.365.529</u>	<u>11.669.685</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.057.052</u>	<u>14.467.553</u>
	PASSIVER I ALT	<u>14.822.948</u>	<u>14.138.397</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 6 Sikkerhedsstillelser
 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	500.000	-829.156	-329.156
Årets resultat	0	-419.727	-419.727
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-74.114	-74.114
Skat af egenkapitalbevægelser	0	16.305	16.305
Koncerntilskud	0	1.500.000	1.500.000
Egenkapital 30. juni 2016	<u>500.000</u>	<u>193.308</u>	<u>693.308</u>

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Danske Alpha Ejendomme A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter, der indregnes i den periode, som lejen vedrører.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter m.v. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, m.v.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-40 år
-----------	----------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

kr.	2015/16	2014/15
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	444.273	403.049
Andre finansielle omkostninger	170.729	204.407
	<u>615.002</u>	<u>607.456</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	70.143	50.079
Årets regulering af udskudt skat	219.488	-210.104
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-14.824
	<u>289.631</u>	<u>-174.849</u>

Herudover udgør skat af egenkapitalposter -16.305 kr.

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I alt
Kostpris 1. juli 2015	16.459.798	0	16.459.798
Tilgang i årets løb	492.101	500.000	992.101
Kostpris 30. juni 2016	<u>16.951.899</u>	<u>500.000</u>	<u>17.451.899</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	2.696.189	0	2.696.189
Årets nedskrivninger	344.499	0	344.499
Årets afskrivninger	516.165	0	516.165
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	<u>3.556.853</u>	<u>0</u>	<u>3.556.853</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>13.395.046</u>	<u>500.000</u>	<u>13.895.046</u>

5 Selskabskapital

Selskabets aktiekapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.557 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger for i alt 3.240 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 8.388 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværender med bankforbindelsen Nykredit Bank er der givet underpant i grunde og bygninger for i alt 4.000 t.kr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 8.388 t.kr.

Til sikkerhed for koncernens mellemværender med bankforbindelsen Jyske Bank, er der stillet selvskyldnerkaution for ethvert mellemværende.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.