

AL Ejendomme ApS
CVR-nr. 27 72 21 80

Årsrapport

1. januar - 30. september 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2014.

Hans Staun Lassen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 30. september 2013	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2013 for AL Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 19. marts 2014

Direktion

Allan Laursen Palombini
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i AL Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for AL Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2013, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henvises til note 1, som omtaler den i 2013 gennemførte rekonstruktion, samt at aktiver og gældsforpligtelser er indregnet til disse værdier i årsrapporten for 2013. Ligeledes henvises til note 2 vedrørende den forventede udvikling samt den likviditetsmæssige situation. På den baggrund aflægges årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med årsregnskabsloven ikke udarbejdet årsrapporten rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Forsinkelsen skyldes omlægning af regnskabsåret.

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.

Holstebro, den 19. marts 2014

KRØYER PEDERSEN

Statsautoriserede Revisorer I/S

Søren Knudsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	AL Ejendomme ApS Rugmarken 2 7620 Lemvig
	CVR-nr.: 27 72 21 80
	Stiftet: 29. april 2004
	Hjemsted: Lemvig
	Regnskabsår: 1. januar - 30. september 10. regnskabsår
Direktion	Allan Laursen Palombini, direktør
Revision	KRØYER PEDERSEN, Statsautoriserede Revisorer I/S
Modervirksomhed	AL-LIFT ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom samt drift af vindmølle.

I forbindelse med ændring af ejerstrukturen i koncernen er regnskabsåret omlagt fra 1. januar - 31. december til 1. oktober til 30. september. Idet omlægningen er sket ultimo 2012 er indeværende regnskabsår 1 januar 2013 - 30. september 2013 svarende til 9 måneder mod 12 måneder i sidste regnskabsår.

Usædvanlige forhold

Selskabet har den 31. januar 2013 begæret Skifteretten om rekonstruktion. Begrundelse for begæringen er, at koncernforbundne selskaber har indgivet konkursbegæring ultimo 2012. De koncernforbundne selskabers manglende evne til at betale deres gældsforpligtelser har medført likviditetsproblemer, hvorved selskabet er blevet insolvent.

Den 19. september 2013 stadfæstede Skifteretten forslag til rekonstruktion af selskabet.

I årsrapport 2013 er aktiver og gældsforpligtelser indregnet til de værdier, der fremgår af det stadfæstede rekonstruktionsforslag den 19. september 2013. Reguleringerne blev indarbejdet i årsrapporten for 2012 og i årsrapporten for 2013 er der derfor ikke foretaget afskrivninger på materielle anlægsaktiver pga. værdiansættelsen pr. 19. september 2013. Herudover er finansielle omkostninger positivt påvirket af rekonstruktionen, da dele af gælden har været uforrentet i rekonstruktionsperioden.

Resultatpåvirkningen af rekonstruktionen er som nævnt primært indregnet i årsrapporten for 2012. Dog er resultatopgørelsen for 2013 påvirket med andre driftsomkostninger på 395 t.kr., der vedrører reguleringen til rekonstruktionen.

Herudover er årets resultat positivt påvirket af, at selskabsskatteprocenten trinvis nedsættes fra 25 % til 22 %, hvilket har reduceret den udskudte skat og påvirker årets resultat positivt med 423 t.kr., der er indregnet i skat af årets resultat.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendomme har bortset fra en enkelt ejendom været udlejet hele året.

Værdiregulering af investeringsejendommene er positiv med 426 t.kr.

Årets resultat udgør et overskud på 1.717 t.kr. mod et underskud på 16.216 t.kr. sidste år, hvor det stadfæstede rekonstruktionsforslag blev indregnet.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 53.212 t.kr. mod 52.642 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 570 t.kr. Stigningen i balancesummen skyldes væsentligst en stigning i investeringsejendomme.

Egenkapitalen er på balancedagen negativ med -3.527 t.kr.

Ledelsesberetning

Kapitaltab

Egenkapitalen er negativ med 3.527 t.kr., og hele anpartskapitalen er derfor tabt. Der foreligger budgetter, der viser en positiv indtjening i de kommende år, og det forventes, at selskabet via indtjening vil retablere anpartskapitalen indenfor de kommende år. Som følge af forventninger til den positive udvikling og indtjeningen vil der ikke blive stillet forslag om retablering af egenkapitalen på den kommende generalforsamling.

Den forventede udvikling, herunder den likviditetsmæssige situation

Det forventes pt., at alle lejemål er stort set fuldt udlejet i hele 2013/14.

Der forventes ingen væsentlige investeringer i 2013/14.

Jf. de i forbindelse med rekonstruktionsforhandlingerne udarbejdede budgetter for bl.a. det kommende år, forventes der herefter et positivt resultat samt en positiv udvikling i egenkapitalen.

Ledelsen forventer ligeledes, at de nuværende kreditfaciliteter er tilstrækkelige jf. de udarbejdede budgetter. Dog kan der være kortere perioder, hvor det har været nødvendigt at trække enkelte betalinger.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AL Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter mv., andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger samt ejendomsomkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter og vedrører rekonstruktionen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet.

Ejendomsomkostninger mv. indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab gæld og transaktioner i fremmed valuta samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”ejendomsomkostninger mv.”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivning til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger 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.

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

Inventar, biler og vindmølle	4-10 år
------------------------------	---------

Aktiver med en kostpris på under 12 t.kr. pr. enhed indregnes i anskaffelsesåret som omkostning i resultatopgørelsen.

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

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller en tilnærmet værdi for denne som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele

Kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter andelsbeviser, der måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter AL Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

De ændrede skatteprocenter har medført en ændring i den udskudte skat på 441 t.kr. og påvirker positivt årets skat med 423 t.kr.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer med videre. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med den gennemsnitlige obligationsrente.

Ved erhvervelse af virksomheder indgår hensættelser til omstruktureringer i den overtagne virksomhed i det omfang, de er besluttet senest på overtagelsestidspunktet i opgørelsen af anskaffelsessummen og dermed i goodwill eller koncerngoodwill.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen. Hensættelsen indregnes som omkostning under produktionsomkostninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/1 - 30/9 2013</u>	<u>1/1 - 31/12 2012</u>
Bruttofortjeneste	2.703.310	16.950.052
Værdiregulering af investeringsejendomme	425.747	-13.582.286
3 Personaleomkostninger	-419.777	-312.717
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-32.867	-569.649
4 Andre driftsomkostninger	-394.888	-16.466.346
Resultat før finansielle poster	2.281.525	-13.980.946
Finansielle indtægter	750	0
5 Finansielle omkostninger	-507.565	-3.293.908
Resultat før skat	1.774.710	-17.274.854
Skat af årets resultat	-58.094	1.058.578
Årets resultat	1.716.616	-16.216.276
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.716.616	0
Disponeret fra overført resultat	0	-16.216.276
Disponeret i alt	1.716.616	-16.216.276

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>30/9 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Anlægsaktiver		
6 Investeringsejendomme	49.078.240	48.601.340
7 Inventar, biler og vindmølle	3.774.894	3.827.761
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>52.853.134</u>	<u>52.429.101</u>
Kapitalandele	7.200	7.200
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>7.200</u>	<u>7.200</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>52.860.334</u>	<u>52.436.301</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed	38.252	163.252
Andre tilgodehavender	137.339	1.305
Periodeafgrænsningsposter	87.689	33.356
Tilgodehavender i alt	<u>263.280</u>	<u>197.913</u>
Likvide beholdninger	88.703	7.993
Omsætningsaktiver i alt	<u>351.983</u>	<u>205.906</u>
Aktiver i alt	<u>53.212.317</u>	<u>52.642.207</u>

Balance

Passiver		
<u>Note</u>	<u>30/9 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
Egenkapital		
8 Virksomhedskapital	125.000	125.000
9 Reserve for opskrivninger	460.590	442.875
10 Overført resultat	-4.112.278	-5.828.894
Egenkapital i alt	-3.526.688	-5.261.019
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.643.308	3.678.004
Hensatte forpligtelser i alt	3.643.308	3.678.004
Gældsforpligtelser		
11 Gæld til realkreditinstitutter	25.525.871	26.576.118
12 Gæld til pengeinstitutter	20.401.150	20.409.900
13 Leasingforpligtelser	0	20.725
Deposita	789.012	774.907
Langfristede gældsforpligtelser i alt	46.716.033	47.781.650
14 Kortfristet del af langfristet gæld	1.657.191	1.218.546
Gæld til pengeinstitutter	3.321.862	4.172.287
Gæld til tilknyttet virksomhed	14.700	0
Selskabsskat	75.075	0
Anden gæld	1.310.836	1.046.439
Periodeafgrænsningsposter	0	6.300
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.379.664	6.443.572
Gældsforpligtelser i alt	53.095.697	54.225.222
Passiver i alt	53.212.317	52.642.207

15 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

16 Eventualposter

Noter

1. Usædvanlige forhold i årsrapporten

Selskabet har den 31. januar 2013 begæret Skifteretten om rekonstruktion. Begrundelse for begæringen er, at koncernforbundne selskaber har indgivet konkursbegæring ultimo 2012. De koncernforbundne selskabers manglende evne til at betale deres gældsforpligtelser har medført likviditetsproblemer, hvorved selskabet er blevet insolvent.

Den 19. september 2013 stadfæstede Skifteretten forslag til rekonstruktion af selskabet.

I årsrapport 2013 er aktiver og gældsforpligtelser indregnet til de værdier, der fremgår af det stadfæstede rekonstruktionsforslag den 19. september 2013. Reguleringerne blev indarbejdet i årsrapporten for 2012 og i årsrapporten for 2013 er der derfor ikke foretaget afskrivninger på materielle anlægsaktiver pga. værdiansættelsen pr. 19. september 2013. Herudover er finansielle omkostninger positivt påvirket af rekonstruktionen, da dele af gælden har været uforrentet i rekonstruktionsperioden.

Resultatpåvirkningen af rekonstruktionen er som nævnt primært indregnet i årsrapporten for 2012. Dog er resultatopgørelsen for 2013 påvirket med andre driftsomkostninger på 395 t.kr., der vedrører reguleringen til rekonstruktionen.

Herudover er årets resultat positivt påvirket af, at selskabsskatteprocenten trinvis nedsættes fra 25 % til 22 %, hvilket har reduceret den udskudte skat og påvirker årets resultat positivt med 423 t.kr., der er indregnet i skat af årets resultat.

2. Den forventede udvikling, herunder den likviditetsmæssige situation

Det forventes pt., at alle lejemål er stort set fuldt udlejet i hele 2013/14.

Der forventes ingen væsentlige investeringer i 2013/14.

Jf. de i forbindelse med rekonstruktionsforhandlingerne udarbejdede budgetter for bl.a. det kommende år, forventes der herefter et positivt resultat samt en positiv udvikling i egenkapitalen.

Ledelsen forventer ligeledes, at de nuværende kreditfaciliteter er tilstrækkelige jf. de udarbejdede budgetter. Dog kan der være kortere perioder, hvor det kan være nødvendigt at trække enkelte betalinger.

Noter

	1/1 - 30/9 2013	1/1 - 31/12 2012
	<u> </u>	<u> </u>
3. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	397.674	305.753
Pensioner	12.276	0
Andre omkostninger til social sikring	9.827	6.964
	<u>419.777</u>	<u>312.717</u>
4. Andre driftsomkostninger		
Rekonstruktion, tab tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	15.861.388
Rekonstruktion, yderligere krav med fortrinsstilling	0	204.958
Omkostninger vedrørende rekonstruktion	18.267	400.000
Reguleringer vedrørende rekonstruktion	376.621	0
	<u>394.888</u>	<u>16.466.346</u>
5. Finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttet virksomhed	0	76.325
Andre rentekomkostninger	507.565	3.217.583
	<u>507.565</u>	<u>3.293.908</u>

Noter

	<u>30/9 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	42.944.716	42.193.782
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>750.934</u>
Kostpris 30. september	<u>42.944.716</u>	<u>42.944.716</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	5.656.624	18.370.014
Årets regulering til dagsværdi	<u>476.900</u>	<u>-12.713.390</u>
Regulering til dagsværdi 30. september	<u>6.133.524</u>	<u>5.656.624</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>49.078.240</u>	<u>48.601.340</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres/rekonstruktions bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet afkastprocent 6,0

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,0	57.353.782	49.078.240	8.275.542
6,0	49.078.240	49.078.240	0
7,0	43.167.138	49.078.240	-5.911.102

Noter

	<u>30/9 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
7. Inventar, biler og vindmølle		
Kostpris 1. januar	5.266.351	5.416.351
Afgang i årets løb	<u>-20.000</u>	<u>-150.000</u>
Kostpris 30. september	<u>5.246.351</u>	<u>5.266.351</u>
Opskrivninger 1. januar	590.500	0
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>590.500</u>
Opskrivninger 30. september	<u>590.500</u>	<u>590.500</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-2.029.090	-1.459.441
Årets af-/nedskrivninger	<u>-39.200</u>	<u>-569.649</u>
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>6.333</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 30. september	<u>-2.061.957</u>	<u>-2.029.090</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>3.774.894</u>	<u>3.827.761</u>
Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør	<u>590.500</u>	<u>590.500</u>
Leasede aktiver indgår med en regnskabsmæssig værdi på	<u>29.191</u>	<u>62.058</u>
8. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
9. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar	442.875	0
Årets opskrivning	0	442.875
Ændring i udskudt skat, nedsættelse af skattesatsen	<u>17.715</u>	<u>0</u>
	<u>460.590</u>	<u>442.875</u>

Noter

	<u>30/9 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
10. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	-5.828.894	10.387.382
Årets overførte resultat	<u>1.716.616</u>	<u>-16.216.276</u>
	<u>-4.112.278</u>	<u>-5.828.894</u>
11. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	27.078.871	27.683.118
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.553.000</u>	<u>-1.107.000</u>
	<u>25.525.871</u>	<u>26.576.118</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>19.229.000</u>	<u>20.426.000</u>
12. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	20.476.150	20.474.900
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-75.000</u>	<u>-65.000</u>
	<u>20.401.150</u>	<u>20.409.900</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>18.825.000</u>	<u>19.374.000</u>
13. Leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser i alt	29.191	67.271
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-29.191</u>	<u>-46.546</u>
	<u>0</u>	<u>20.725</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
14. Kortfristet del af langfristet gæld		
Gæld til realkreditinstitutter	1.553.000	1.107.000
Gæld til pengeinstitutter	75.000	65.000
Leasingforpligtelser	<u>29.191</u>	<u>46.546</u>
	<u>1.657.191</u>	<u>1.218.546</u>

Noter

15. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.079 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 44.350 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 28.072 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Pantebrevene giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 49.045 t.kr.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 3.775 t.kr., skønnes 200 t.kr. at være omfattet af ejerpantebrevene.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på 3.900 t.kr. til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Pantebrevet giver pant i vindmølle, Røgildvej 42, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 3.050 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet pant i indestående i pengeinstitut på 88 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet pant i tilgodehavende elafregning på 33 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 476 t.kr., har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 1.000 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balance-dagen udgør:

Inventar	475 t.kr.
----------	-----------

Inventar, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2013 udgør 29 t.kr., jævnfør note 7, er finansieret ved finansiel leasing, hvor leasingforpligtelsen 30. september 2013 udgør 29 t.kr.

16. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AL-LIFT ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.