

# AL Ejendomme ApS

CVR-nr. 27 72 21 80

## Årsrapport

**1. oktober 2013 - 31. december 2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juli 2015.

---

Hans Staun Lassen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. oktober 2013 - 31. december 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 31. december 2014 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. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 31. december 2014.

Der træffes på generalforsamlingen den 10. juli 2015 beslutning om, at årsregnskabet for 2015 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lemvig, den 10. juli 2015

### **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. oktober 2013 - 31. december 2014, 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.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henvises til note 1, hvoraf det fremgår, at værdiansættelsen af investeringsejendomme uændret tager udgangspunkt i de principper der blev anvendt sidste år med enkelte ændringer. Ligeledes henvises til note 2 vedrørende den forventede udvikling samt den likviditetsmæssige situation. På den baggrund aflægges årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

## **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.

Holstebro, den 10. juli 2015

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S

Søren Knudsen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	AL Ejendomme ApS Rugmarken 2 7620 Lemvig
	CVR-nr.: 27 72 21 80
	Stiftet: 29. april 2004
	Hjemsted: Lemvig
	Regnskabsår: 1. oktober - 31. december 11. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Allan Laursen Palombini, direktør
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN, Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	AL-LIFT ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

Selskabets ledelse har i forbindelse med ændringer af ejerstrukturen i koncernen omlagt regnskabsåret fra 1. oktober til 30. september til 1. januar - 31. december. Idet omlægningen er sket med virkning fra oktober 2013 er indeværende regnskabsår 1. oktober 2013 - 31. december 2014 svarende til 15 måneder mod 9 måneder i sidste regnskabsår.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets investeringsejendomme blev sidste år værdiansat til et afkastkrav på 6 %. Herudover blev der tidligere år ekstraordinært nedskrevet på en større udlejningsejendom pga. af usikkerhed om lejemålets opretholdelse - og denne nedskrivning blev opretholdt sidste år.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme tager således fortsat udgangspunkt i ovennævnte principper. Da afkastkravet for de tilsvarende sammenlignelige ejendomme vurderes uændret, er principperne ved værdiansættelse af ejendomsporteføljen uændret med undtagelse af værdiregulering for indgået aftale om køberet samt bortfald af væsentlig usikkerhed omkring udlejning af større lejemål jf. omtalen ovenfor.

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen er påvirket dels af regnskabsomlægningen og rekonstruktionen, hvor der sidste år ikke er foretaget afskrivninger på materielle anlægsaktiver pga. værdiansættelsen pr. 19. september 2013 og positivt påvirkede finansielle omkostninger som følge af, at dele af gælden var uforrentet i rekonstruktionsperioden. I indeværende år foretages afskrivning i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

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

Værdiregulering af investeringsejendommene er positiv med 3.235 t.kr. og skyldes væsentligst tilbageførelse af tidligere ekstraordinær nedskrivning på en større investeringsejendom. Nedskrivningen er tidligere foretaget i forbindelse med ovenfor omtalte rekonstruktion vedrørende et større lejemål, hvor der herskede stor usikkerhed omkring en fortsættelse af lejeaftalen. Det er ledelsens opfattelse, at denne usikkerhed ikke længere er eksisterende, hvorfor nedskrivningen/værdireguleringen er tilbageført.

Årets resultat udgør et overskud på 3.531 t.kr. mod et overskud sidste år på 1.717 t.kr.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på balancedagen på 55.911 t.kr., mod 53.212 t.kr. sidste år, svarende til en stigning på 2.699 t.kr. Stigningen i balancesummen skyldes væsentligst en stigning i anlægsaktiver.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 4 t.kr.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Kapitaltab**

Egenkapitalen udgør 4 t.kr., og mere end halvdelen af 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 reetablering 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 2015 med undtagelse af et enkelt lejemål, hvor der foretages forbedringer i de første måneder af året.

Der forventes ingen væsentlige investeringer i 2015 udover ovenfor omtalte forbedringer.

Ifølge de udarbejdede budgetter for det kommende år, forventes der 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 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 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.

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

### **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 4-20 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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.

#### **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.

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 %.

#### **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.

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

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/10 2013 - 31/12 2014	1/1 2013 - 30/9 2013
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.560.964</b>	<b>2.703.310</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.234.849	425.747
3 Personaleomkostninger	-594.131	-419.777
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-505.796	-32.867
4 Andre driftsomkostninger	0	-394.888
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>6.695.886</b>	<b>2.281.525</b>
Finansielle indtægter	17.223	750
Finansielle omkostninger	-2.167.015	-507.565
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.546.094</b>	<b>1.774.710</b>
Skat af årets resultat	-1.015.148	-58.094
<b>Årets resultat</b>	<b>3.530.946</b>	<b>1.716.616</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	3.530.946	1.716.616
<b>Disponeret i alt</b>	<b>3.530.946</b>	<b>1.716.616</b>

**Balance**


---

<b>Aktiver</b>		<u>31/12 2014</u>	<u>30/9 2013</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
5 Investeringsejendomme		52.365.000	49.078.240
6 Inventar, biler og vindmølle		3.234.898	3.774.894
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>55.599.898</u>	<u>52.853.134</u>
Kapitalandele		8.865	7.200
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>8.865</u>	<u>7.200</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>55.608.763</u></b>	<b><u>52.860.334</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttet virksomhed		26.852	38.252
Andre tilgodehavender		69.792	137.339
Periodeafgrænsningsposter		21.777	87.689
Tilgodehavender i alt		<u>118.421</u>	<u>263.280</u>
Likvide beholdninger		184.259	88.703
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>302.680</u></b>	<b><u>351.983</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>55.911.443</u></b>	<b><u>53.212.317</u></b>

**Balance**


---

<b>Passiver</b>		<u>31/12 2014</u>	<u>30/9 2013</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
7	Virksomhedskapital	125.000	125.000
8	Reserve for opskrivninger	460.590	460.590
9	Overført resultat	-581.332	-4.112.278
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.258</u></b>	<b><u>-3.526.688</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>4.536.250</u>	<u>3.643.308</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>4.536.250</u></b>	<b><u>3.643.308</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
10	Gæld til realkreditinstitutter	23.598.362	25.525.871
11	Gæld til pengeinstitutter	20.276.430	20.401.150
12	Leasingforpligtelser	0	0
	Deposita	<u>799.884</u>	<u>789.012</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>44.674.676</u>	<u>46.716.033</u>
13	Kortfristet del af langfristet gæld	1.671.000	1.657.191
	Gæld til pengeinstitutter	3.638.286	3.321.862
	Gæld til tilknyttet virksomhed	6.833	14.700
	Selskabsskat	122.206	75.075
	Anden gæld	<u>1.257.934</u>	<u>1.310.836</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.696.259</u>	<u>6.379.664</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>51.370.935</u></b>	<b><u>53.095.697</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>55.911.443</u></b>	<b><u>53.212.317</u></b>
14	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
15	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Usædvanlige forhold

Selskabets investeringsejendomme blev sidste år værdiansat til et afkastkrav på 6 %. Herudover blev der tidligere år ekstraordinært nedskrevet på en større udlejningsejendom pga. af usikkerhed om lejemålets opretholdelse - og denne nedskrivning blev opretholdt sidste år.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme tager således fortsat udgangspunkt i ovennævnte principper. Da afkastkravet for de tilsvarende sammenlignelige ejendomme vurderes uændret, er principperne ved værdiansættelse af ejendomsporteføljen uændret med undtagelse af værdiregulering for indgået aftale om køberet samt bortfald af væsentlig usikkerhed omkring udlejning af større lejemål jf. omtalen ovenfor.

Sammenligningstillene i resultatopgørelsen er påvirket dels af regnskabsomlægningen og rekonstruktionen, hvor der sidste år ikke er foretaget afskrivninger på materielle anlægsaktiver pga. værdiansættelsen pr. 19. september 2013 og positivt påvirkede finansielle omkostninger som følge af, at dele af gælden var uforrentet i rekonstruktionsperioden. I indeværende år foretages afskrivning i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis.

### 2. Den forventede udvikling, herunder den likviditetsmæssige situation

Det forventes pt., at alle lejemål er stort set fuldt udlejet i hele 2015 med undtagelse af et enkelt lejemål, hvor der foretages forbedringer i de første måneder af året.

Der forventes ingen væsentlige investeringer i 2015 udover ovenfor omtalte forbedringer.

Ifølge de udarbejdede budgetter for det kommende år, forventes der 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.

## Noter

---

	1/10 2013 - 31/12 2014	1/1 2013 - 30/9 2013
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	588.162	397.674
Pensioner	0	12.276
Andre omkostninger til social sikring	5.969	9.827
	<b>594.131</b>	<b>419.777</b>
<b>4. Andre driftsomkostninger</b>		
Omkostninger vedrørende rekonstruktion	0	18.267
Reguleringer vedrørende rekonstruktion	0	376.621
	<b>0</b>	<b>394.888</b>

## Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>30/9 2013</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober	42.944.716	42.944.716
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>42.944.716</b>	<b>42.944.716</b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober	6.133.524	5.656.624
Årets regulering til dagsværdi	3.286.760	476.900
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>9.420.284</b>	<b>6.133.524</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>52.365.000</b>	<b>49.078.240</b>

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 selskabets finansieringskilders 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
5,00	60.571.000	52.365.000	8.206.000
6,00	52.365.000	52.365.000	0
7,00	46.522.000	52.365.000	-5.843.000

**Noter**


---

	<u>31/12 2014</u>	<u>30/9 2013</u>
<b>6. Inventar, biler og vindmølle</b>		
Kostpris 1. oktober	5.246.351	5.266.351
Afgang i årets løb	<u>-131.840</u>	<u>-20.000</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>5.114.511</u></b>	<b><u>5.246.351</u></b>
Opskrivninger 1. oktober	<u>590.500</u>	<u>590.500</u>
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>590.500</u></b>	<b><u>590.500</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. oktober	-2.061.957	-2.029.090
Årets af-/nedskrivninger	-510.114	-39.200
Af-/nedskrivninger, afhændede aktiver	<u>101.958</u>	<u>6.333</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-2.470.113</u></b>	<b><u>-2.061.957</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.234.898</u></b>	<b><u>3.774.894</u></b>
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>0</u>	<u>29.191</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>8. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar	460.590	442.875
Ændring i udskudt skat, nedsættelse af skattesatsen	<u>0</u>	<u>17.715</u>
	<b><u>460.590</u></b>	<b><u>460.590</u></b>
<b>9. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. oktober	-4.112.278	-5.828.894
Årets overførte resultat	<u>3.530.946</u>	<u>1.716.616</u>
	<b><u>-581.332</u></b>	<b><u>-4.112.278</u></b>

**Noter**


---

	<u>31/12 2014</u>	<u>30/9 2013</u>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	25.169.362	27.078.871
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.571.000</u>	<u>-1.553.000</u>
	<b><u>23.598.362</u></b>	<b><u>25.525.871</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>17.262.000</u>	<u>19.229.000</u>
<b>11. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	20.376.430	20.476.150
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-100.000</u>	<u>-75.000</u>
	<b><u>20.276.430</u></b>	<b><u>20.401.150</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>18.238.000</u>	<u>18.825.000</u>
<b>12. Leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser i alt	0	29.191
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-29.191</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>13. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.571.000	1.553.000
Gæld til pengeinstitutter	100.000	75.000
Leasingforpligtelser	<u>0</u>	<u>29.191</u>
	<b><u>1.671.000</u></b>	<b><u>1.657.191</u></b>

## Noter

---

### 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.169 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 47.440 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. 31. december 2014 udgør 52.335 t.kr.

Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 3.235 t.kr., skønnes 165 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. 31. december 2014 udgør 2.811 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet pant i indestående i pengeinstitut på 184 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der givet pant i tilgodehavende elafregning på 31 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 376 t.kr., har selskabet stillet virksomhedspant på nominelt 1.000 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balance-dagen udgør:

Inventar	259 t.kr.
----------	-----------

### 15. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AL-LIFT ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabs-skat.

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