



E C O M E N T O R

Alomentor Invest ApS

CVR-nr. 30 07 25 53

Årsrapport for 2013/14

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 28/10 2014

Martin Lundkvist Espersen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj 2013 - 30. april 2014	7
Balance pr. 30. april 2014	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 for Alomentor Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2014/15 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 24. oktober 2014

Direktion

Casper Palm Gyrsting

Martin Lundkvist Espersen

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Alomentor Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Alomentor Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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 afkræftende konklusion.

Forbehold

Grundlag for afkræftende konklusion

Selskabet har pr. 30. april 2014 valgt at indregne selskabets investeringsejendom til kr. 7.688.778, svarende til afkastpotentialen på ejendommen. Det er selskabets forventning, at ejendommen på sigt vil kunne sælges til en værdi, svarende til den fastsatte værdi, eller alternativt at ejendommen vil kunne udlejes til et tilsvarende lejeniveau. Under hensyntagen til den pris- og salgsmæssige udvikling, der er på ejendomsmarkedet, er ejendommen efter vores opfattelse vurderet for højt. Dette ville reducere årets resultat og egenkapital væsentligt. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet som følge af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2014 samt af resultatet af aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at generalforsamlingen ikke bør godkende årsrapporten.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvori ledelsen redegør for usikkerheden om selskabets evne til at fortsætte driften. Det er ledelsens vurdering, at de nødvendige kreditfaciliteter i det kommende regnskabsår fortsat vil være til stede og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

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.

Som det fremgår af den afkræftende konklusion er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 - 30. april 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 24. oktober 2014

ECOMENTOR

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Sten Glarkrog

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Alomentor Invest ApS
Kongevejen 378
2840 Holte

CVR-nr.: 30 07 25 53
Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Stiftet: 28. november 2006
Hjemsted: Rudersdal

Direktion

Casper Palm Gyrsting
Martin Lundkvist Espersen

Revision

ECOMENTOR
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Engelsborgvej 31
2800 Kgs. Lyngby

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed, herunder erhvervelse og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013/14 udviser et overskud på kr. 19.938, og selskabets balance pr. 30. april 2014 udviser en negativ egenkapital på kr. 21.433.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Kapitalberedskabet

Selskabets ledelse er opmærksom på, at der er usikkerhed omkring selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at det er ledelsens opfattelse, at regnskabet kan aflægges under forudsætning af fortsat drift.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet forventer et forbedret resultat i 2014/15, og at selskabskapitalen er reetableret i løbet af kortere tid. Der henvises til note 1 i årsregnskabet, hvor usikkerheden omkring going concern er beskrevet. Usikkerhed ved indregning og måling er beskrevet i note 7 i årsregnskabet.

Resultatopgørelse 1. maj 2013 - 30. april 2014

	Note	2013/2014 kr.	2012/2013 kr.
Bruttofortjeneste		366.188	424.575
Personaleomkostninger		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		366.188	424.575
Resultat før finansielle poster		366.188	424.575
Finansielle omkostninger	3	<u>-335.130</u>	<u>-363.834</u>
Resultat før skat		31.058	60.741
Skat af årets resultat	4	<u>-11.120</u>	<u>-17.935</u>
Årets resultat		<u>19.938</u>	<u>42.806</u>
Resultatdisponering			
Overført resultat		<u>19.938</u>	<u>42.806</u>
		<u>19.938</u>	<u>42.806</u>

Balance pr. 30. april 2014

	<u>Note</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>7.688.778</u>	<u>7.688.778</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>7.688.778</u>	<u>7.688.778</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.688.778</u>	<u>7.688.778</u>
Udskudt skatteaktiv		34.279	45.399
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.057</u>	<u>15.506</u>
Tilgodehavender		<u>45.336</u>	<u>60.905</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>45.336</u>	<u>60.905</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.734.114</u></u>	<u><u>7.749.683</u></u>

Balance pr. 30. april 2014

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-146.433	-166.370
Egenkapital	5	-21.433	-41.370
Gæld til realkreditinstitutter		6.255.163	6.651.753
Deposita		720.000	720.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	6.975.163	7.371.753
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	250.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.600	14.200
Gæld til tilknyttede virksomheder		472.702	364.424
Anden gæld		44.082	40.676
Kortfristede gældsforpligtelser		780.384	419.300
Gældsforpligtelser i alt		7.755.547	7.791.053
Passiver i alt		7.734.114	7.749.683
Going concern	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		

Noter til årsrapporten

1 Going concern

Selskabets søsterselskab, Alomentor ApS, er fortsat eneleder af selskabets investeringsejendom. Alomentor Invest ApS forventer at kunne fortsætte driften og har indgået aftale om, at den løbende mellemregning med søsterselskabet, der pr. balancedagen udgør kr. 472.702 nedbringes i takt med den løbende samhandel.

På baggrund af ovenstående, og under hensyntagen til at driften i selskabet løber rundt, bedømmer ledelsen, at de nødvendige kreditfaciliteter i det kommende regnskabsår fortsat vil være til stede og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Der kan være usikkerhed omkring ovenstående, herunder søsterselskabet Alomentor ApS' evne til at fortsætte driften.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets har pr. 30. april 2014 indregnet selskabets investeringsejendom til kr. 7.688.778, svarende til skønnet afkastpotentiale på ejendommen. Det er ledelsens forventning, at ejendommen på sigt vil kunne sælges til en værdi, svarende til den fastsatte værdi, eller alternativt at ejendommen vil kunne udlejes til et tilsvarende lejeniveau. Forventningerne til fremtiden er naturligt behæftet med usikkerhed.

	2013/2014	2012/2013
	kr.	kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	15.914	12.353
Andre finansielle omkostninger	313.627	341.046
Kursreguleringer omkostninger	0	10.435
Valutakurstab	5.589	0
	<u>335.130</u>	<u>363.834</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	11.120	17.935
	<u>11.120</u>	<u>17.935</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2013	125.000	-166.371	-41.371
Årets resultat	0	19.938	19.938
Egenkapital 30. april 2014	<u>125.000</u>	<u>-146.433</u>	<u>-21.433</u>

Selskabskapitalen består af 250 anparter à nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. maj 2013</u>	<u>Gæld 30. april 2014</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6.651.753	6.505.163	250.000	5.051.134
Deposita	720.000	720.000	0	720.000
	<u>7.371.753</u>	<u>7.225.163</u>	<u>250.000</u>	<u>5.771.134</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er udstedt ejerpantebrev i ejendom på kr. 3.000.000.

Til sikkerhed for bankgæld er udstedt pantebrev med rentetilpasning i ejendom på EUR 606.700.

Selskabet har ydet kaution for søsterselskabets gæld til kreditinstitutter. Gælden var pr. 30. april 2014 på t.kr. 485.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Alomentor Invest ApS for 2013/14 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013/14 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

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 af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2014 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat 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, opgjort 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.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,2%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.