

**Ejendomsselskabet Allegade 10 ApS  
Allegade 10  
2000 Frederiksberg**

**Årsrapport**

**1. maj 2015 til 30. april 2016**

**CVR-nr. 15380608**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/9 2016

  
Kjeld Allan Mühlendorph Frandsen  
Dirigent

TimeVision Frederiksberg  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Falkoner Allé 1, 3.  
DK-2000 Frederiksberg

Telefon: +45 3888 0824  
Telefax: +45 3888 0855  
Mail: tv.frederiksberg@time.dk

CVR-nr.: 31 94 35 82  
Bank: 5470 1728893  
Web: www.timevision.dk

Frederiksberg - Brøndby - Slagelse  
Member of IEC - www.iecnet.net

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>5</b>
<b>Revisors erklæringer</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse</b>	<b>11</b>
<b>Balance, aktiver</b>	<b>12</b>
<b>Balance, passiver</b>	<b>13</b>
<b>Egenkapitalopgørelse</b>	<b>14</b>
<b>Noter</b>	<b>15</b>
<b>Andre noteoplysninger</b>	<b>16</b>

**Selskab** Ejendomsselskabet Allegade 10 ApS  
Allegade 10  
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 15380608

**Direktion** Kjeld Allan Mühlendorph Frandsen

**Revisor** TimeVision Frederiksberg  
Godkendt Revisionsaktieselskab

## **Hovedaktivitet**

Virksomhedens hovedaktivitet omfatter i lighed med tidligere år at eje ejendomme samt drift af hotel og restaurationsvirksomhed

## **Usikkerhed ved indregning/måling**

Der verserer fortsat forsikringssag vedrørende driftstab i forbindelse med skybruddet i juli 2011. Erstatning i den forbindelse er endnu ikke endeligt opgjort.

Der verserer en sag ved Retten på Frederiksberg mod tidligere revisor og rådgiver angående dennes honorar.

Honorarnotaer frem til den 15. oktober 2012 er medtaget i resultatopgørelsen og afsat som skyldige ydelser. Honorarnotaer efter denne dato er ikke medtaget.

Selskaber forventer at få medhold i sagen og eftergivelse af gælden.

## **Redegørelse for udviklingen i virksomhedens økonomiske aktiviteter**

Selskabet har i regnskabsåret igangsat en omstrukturering i forbindelse med påbegyndt ombygning og brandsikring.

Ombygning og brandsikring er afsluttet i regnskabsåret 2015-2016 hvorefter omsætning og indtjening er forbedret væsentligt.

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. maj 2015 til 30. april 2016 for Ejendomsselskabet Allegade 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 22. september 2016

**Direktionen:**

  
Kjeld Allan Mühlendorph Frandsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Allegade 10 ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Allegade 10 ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Frederiksberg, den 22. september 2016

### TimeVision Frederiksberg

Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR. nr. 31943582

  
Henning Jensen  
Registreret Revisor

## Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

## Sammenligningstal

Sammenligningstal i resultatopgørelsen er ikke umiddelbart sammenlignelige. Dette skyldes at driften i 2014/2015 i den ene af selskabets restaurationer ophørte efter 9 måneder indtil salg af restaurationen den.

## Indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den foregående regnskabsperiode.

## Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter i takt med at de indtjenes, herunder 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning reduceret med vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til råvarer og hjælpematerialer korrigeret for ændring i lagre af råvarer, samt varer under fremstilling og færdigvarer.

Andre eksterne omkostninger omfatter produktions-, salgs-, autodrift og distributionsomkostninger, samt administrationsomkostninger.

## Løn, gager og personaleomkostninger.

Omfatter løn og gager til medarbejdere, pensioner samt andre omkostninger til social sikring.

## Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver. Gevinster ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver indgår under andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten, mens tab indgår under andre driftsudgifter.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under aconto skatteordningen mv.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, som 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

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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 klart til at blive taget i brug. Kostprisen af et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Der indgår forventede brugstider som følger:  
Bygninger (der afskrives ikke på grunde)  
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Brugstid  
20 - 50 år  
5 - 8 år

Bygninger måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af bygningers dagsværdi. Afkastet er beregnet med en forrentning på mellem 6 - 8 % p.a. Værdistigninger bindes på egenkapitalen under "Reserver for opskrivninger".

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte bygningers drift - med undtagelse af omkostninger ved bygningernes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i bygningernes driftsresultat.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser.

Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## **Værdipapirer og kapitalandele, omsætningsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele, som består af unoterede løsøre pantebreve, måles til dagsværdi på balancedagen.

## **Periodeafgrænsningsposter under aktiver**

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

## **Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

## **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Kortfristet gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nettorealiseringsværdi.

## **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 aconto skatter.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### **Periodeafgrænsningsposter under gældsforpligtelser**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, omfatter ikkeafholdte omkostninger vedrørende indeværende regnskabsår.

## Resultatopgørelse

**TIMEVISION**

REVISION OG SKAT

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016</b>		
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>6.512.054</b>	<b>6.344.079</b>
1 Løn, gager og personaleomkostninger	-4.192.115	-5.433.415
Afskrivninger, anlægsaktiver	-741.977	-1.035.167
Andre driftsudgifter	0	-82.221
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.577.962</b>	<b>-206.724</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v.	64.981	40.684
Andre finansielle indtægter	0	467
Andre finansielle omkostninger	-534.285	-426.168
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.108.658</b>	<b>-591.741</b>
Skat af årets resultat	-322.768	507.773
<b>Årets resultat</b>	<b>785.890</b>	<b>-83.968</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	785.890	-83.968
<b>Forslag til resultatdisponering i alt</b>	<b>785.890</b>	<b>-83.968</b>

## Balance

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Aktiver pr. 30. april 2016</b>		
Goodwill	0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Grunde og bygninger	30.000.000	25.800.000
Indretning lejede lokaler	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	773.167	542.941
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.773.167</b>	<b>26.342.941</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.992	4.899
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.992</b>	<b>4.899</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.777.159</b>	<b>26.347.840</b>
Varebeholdning	339.989	253.821
<b>Varebeholdninger i alt</b>	<b>339.989</b>	<b>253.821</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	345.815	174.223
Andre tilgodehavender	0	98.850
Periodeafgrænsningsposter	122.092	55.847
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>467.907</b>	<b>328.920</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	372.649	666.667
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>372.649</b>	<b>666.667</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>489.619</b>	<b>370.187</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.670.164</b>	<b>1.619.595</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>32.447.323</b>	<b>27.967.435</b>

## Balance

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Passiver pr. 30. april 2016</b>		
2 Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	12.169.967	9.328.172
Overført resultat	-1.295.866	-2.081.756
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.074.101</b>	<b>7.446.416</b>
Hensættelser til udskudt skat	3.197.151	2.075.578
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>3.197.151</b>	<b>2.075.578</b>
Prioritetsgæld	15.320.410	14.472.843
3 <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>15.320.410</b>	<b>14.472.843</b>
Prioritetsgæld	650.000	580.000
Kreditinstitutter	40.857	370.317
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.121.221	1.169.592
Selskabsskat	2.807	0
Anden gæld	871.934	1.422.311
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	155.184	416.178
Periodeafgrænsningsposter	13.658	14.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.855.661</b>	<b>3.972.598</b>
<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>21.373.222</b>	<b>20.521.019</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>32.447.323</b>	<b>27.967.435</b>

## Egenkapitalopgørelse

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Egenkapitalændringer</b>		
Egenkapital primo	7.446.416	7.227.225
Årets opskrivning	3.643.326	388.666
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-801.531	-85.507
Overført resultat	785.890	-83.968
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.074.101</b>	<b>7.446.416</b>
<b>Specifikation af egenkapitalen</b>		
Virksomhedskapital, primo	200.000	200.000
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Opskrivningshænlæggelse, primo	9.328.172	9.025.013
Årets opskrivning	3.643.326	388.666
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-801.531	-85.507
<b>Opskrivningshænlæggelser i alt</b>	<b>12.169.967</b>	<b>9.328.172</b>
Overført resultat, primo	-2.081.756	-1.997.788
Overført via resultatdisponering	785.890	-83.968
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>-1.295.866</b>	<b>-2.081.756</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>11.074.101</b>	<b>7.446.416</b>

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>1 Løn, gager og personaleomkostninger</b>		
Løn, gager og personaleomkostninger	4.052.399	5.235.826
Pensioner	0	2.970
Andre omkostninger til social sikring	139.716	194.619
<b>Løn, gager og personaleomkostninger i alt</b>	<b>4.192.115</b>	<b>5.433.415</b>

## 2 Virksomhedskapital

Virksomhedskapital, primo	200.000	200.000
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>

Selskabskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

## 3 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser DKK 15.320.410 forfalder DKK 12.600.000 efter 5 år.

### **Eventualaktiver**

Der verserer fortsat forsikrings sag vedrørende driftstab i forbindelse med skybruddet i juli 2011. Erstatning i den forbindelse er endnu ikke endeligt opgjort. Vi henviser endvidere til ledelsesberetningen.

Det er uvist hvornår sagen afsluttes.

### **Eventualforpligtelser**

Der verserer en sag ved Retten på Frederiksberg mod tidligere revisor og rådgiver angående dennes honorar.

Honorarnotaer kr. 436.516 og gæld kr. 589.846 frem til den 15. oktober 2012 er medtaget i regnskabet.

Honorarnotaer kr. 1.197.450 efter denne dato er ikke medtaget.

Sagsomkostninger til advokat, revisor og syn og skøn medtages løbende i regnskabet.

Vi henviser endvidere til ledelsesberetningen herom.

Det er uvist hvornår sagen afsluttes.

### **Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendomme. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen DKK 15.970.410. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til DKK 30.000.000.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst realkreditpantebreve i ejendommen med nom. DKK 13.573.000.

Til sikkerhed for mellemværende pengeinstitut:

Tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 1.100.000 samt værdipapirdepot, der i årsrapporten er indregnet med DKK 3.991

Løsøre pantebrev nom 1.300.000 med pant i driftsmateriel og goodwill er endnu ikke aflyst. Aktiverne er i årsrapporten indregnet med DKK 0.