

*Ejendomsselskabet Allegade 10 ApS
Allegade 10
2000 Frederiksberg*

CVR-nr: 15 38 06 08

*ÅRSRAPPORT
1. maj 2018 - 30. april 2019*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/8 2019


Kjeld Allan Mühlendorph Frandsen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019 for Ejendomsselskabet Allegade 10 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 12. juli 2019

Direktion



Kjeld Allan Mühlendorph Frandsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Allegade 10 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Allegade 10 ApS for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 12. juli 2019

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132



Henning Jensen
Registreret Revisor
mne623

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Ejendomsselskabet Allegade 10 ApS
Allegade 10
2000 Frederiksberg

CVR-nr.: 15 38 06 08

Regnskabsår: 1. maj - 30. april

Direktion Kjeld Allan Mühlendorph Frandsen

Revisor TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Falkoner Allé 1, 6.
2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at eje ejendomme samt drift af hotel og restauration.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for værende tilfredsstillende under hensyntagen til at der har været større ombygninger m.m. i området Falkoner Alle og Allegade.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Allegade 10 ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, autodrift, administration, lokaler, andre driftsmiddelomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

nansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under aconto skatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egen fremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>
Grunde og bygninger (der afskrives ikke på grunde)	20 - 50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 8 år

Grunde og bygninger måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af grunde og bygningers dagsværdi. Afkastet er beregnet med en forrentning på 5,75 % p.a. Værdistigninger bindes på egenkapitalen under reserver for opskrivninger.

Aktiver, der klassificeres som småaktiver, fradrages fuldt ud i anskaffelsesåret.

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/andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for opskrivning omfatter nettoopskrivning af grunde og bygninger i forhold til kostpris.

Hensatte forpligtelser

Selskabsskat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, selskabsskat, gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

RESULTATOPGØRELSE

1. MAJ 2018 - 30. APRIL 2019

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
BRUTTOFORTJENESTE	8.321.691	9.061.588
1 Personaleomkostninger	-6.199.837	-6.163.183
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-975.194	-913.276
DRIFTSRESULTAT	1.146.660	1.985.129
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	88	262
Andre finansielle indtægter	33.114	80.105
Andre finansielle omkostninger	-238.894	-314.699
RESULTAT FØR SKAT	940.968	1.750.797
Skat af årets resultat	-259.927	-425.101
ÅRETS RESULTAT	681.041	1.325.696
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	681.041	1.325.696
DISPONERET I ALT	681.041	1.325.696

BALANCE PR. 30. APRIL 2019

AKTIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger	40.000.000	30.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	974.525	773.009
Materielle anlægsaktiver	40.974.525	30.773.009
Andre værdipapirer og kapitalandele	4.022	5.564
Finansielle anlægsaktiver	4.022	5.564
ANLÆGSAKTIVER	40.978.547	30.778.573
Varelager	430.552	425.778
Varebeholdninger	430.552	425.778
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	431.407	410.229
Periodeafgrænsningsposter	96.840	76.470
Tilgodehavender	528.247	486.699
Andre værdipapirer og kapitalandele	51.000	113.000
Værdipapirer og kapitalandele	51.000	113.000
Likvide beholdninger	550.749	99.818
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.560.548	1.125.295
AKTIVER	42.539.095	31.903.868

BALANCE PR. 30. APRIL 2019

PASSIVER

	2019 DKK	2018 DKK
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Reserve for opskrivninger	21.950.998	13.484.686
Overført resultat	2.181.621	1.500.580
2 EGENKAPITAL	24.332.619	15.185.266
Hensættelse til udskudt skat	5.504.415	3.251.143
HENSATTE FORPLIGTELSE	5.504.415	3.251.143
Prioritetsgæld	8.061.468	8.701.200
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.190.000	2.190.000
3 Langfristede gældsforpligtelser	10.251.468	10.891.200
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	616.800	600.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	453.472	482.819
Selskabsskat	182.035	413.635
Anden gæld	846.826	763.083
Periodeafgrænsningsposter	9.478	14.950
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	341.982	301.772
Kortfristede gældsforpligtelser	2.450.593	2.576.259
GÆLDSFORPLIGTELSE	12.702.061	13.467.459
PASSIVER	42.539.095	31.903.868
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	17	18
Lønninger	6.036.272	6.010.408
Andre omkostninger til social sikring	163.565	152.775
Personaleomkostninger i alt	6.199.837	6.163.183

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resul- tatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital				
Virksomhedskapital	200.000	0	0	200.000
Reserve for opskrivninger	13.484.686	8.466.312	0	21.950.998
Overført resultat	1.500.580	0	681.041	2.181.621
	15.185.266	8.466.312	681.041	24.332.619

Aktiekapitalen er fordelt således:

200 anparter á nom DKK 1.000	200.000
	200.000

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	9.301.200	8.678.268	616.800	-5.536.300
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.190.000	2.190.000	0	-2.190.000
	11.491.200	10.868.268	616.800	-7.726.300

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**
Ingen

NOTER

2019	2018
DKK	DKK

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendomme. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen DKK 8.619.075. Ejendomme er på balancedagen indregnet og målt til DKK 40.000.000.

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 2.681