

**Ejendomsselskabet
Allehelgensgade 7 ApS**
Allehelgensgade 7
4000 Roskilde
CVR-nr. 21488909

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.04.2017

Dirigent



Navn: Niels Ulrich Holm

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Allehelgensgade 7 ApS
Allehelgensgade 7
4000 Roskilde

CVR-nr.: 21488909

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Jan Baggers
Niels Ulrich Holm

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Allehelgensgade 7 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

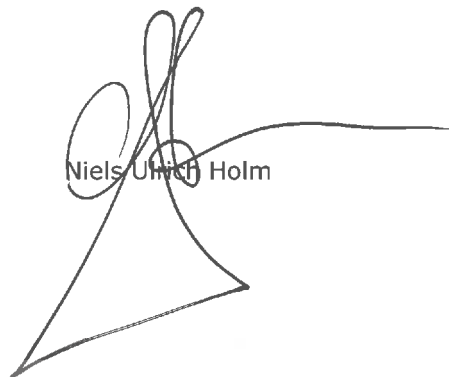
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 05.04.2017

Direktion



Jan Baggers



Niels Ulrich Holm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Allehelgensgade 7 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Allehelgensgade 7 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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

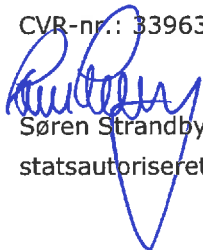
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 05.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Søren Strandby

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01.01.2016 – 31.12.2016 udviser et overskud på 328 t.kr., og selskabets balance pr. 31.12.2016 udviser en egenkapital på 800 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

		2016	(6 mdr.) 2015
	Note	kr.	kr.
Nettoomsætning		895.283	487.154
Andre eksterne omkostninger		(74.134)	(66.530)
Ejendomsomkostninger		(270.079)	(157.869)
Bruttoresultat		551.070	262.755
Af- og nedskrivninger	1	(23.000)	(11.500)
Driftsresultat		528.070	251.255
Andre finansielle indtægter	2	334	159
Andre finansielle omkostninger	3	(89.955)	(33.073)
Resultat før skat		438.449	218.341
Skat af årets resultat	4	(110.867)	(41.338)
Årets resultat		327.582	177.003
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		200.000	150.000
Overført resultat		127.582	27.003
		327.582	177.003

Balance pr. 31.12.2016

		2016	(6 mdr.) 2015
	<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Grunde og bygninger		4.690.112	4.713.112
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	<u>4.690.112</u>	<u>4.713.112</u>
Anlægsaktiver		<u>4.690.112</u>	<u>4.713.112</u>
Andre tilgodehavender	6	76.601	83.030
Periodeafgrænsningsposter		3.425	3.350
Tilgodehavender		<u>80.026</u>	<u>86.380</u>
Likvide beholdninger		<u>14.748</u>	<u>14.414</u>
Omsætningsaktiver		<u>94.774</u>	<u>100.794</u>
Aktiver		<u>4.784.886</u>	<u>4.813.906</u>

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	(6 mdr.) 2015 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		474.819	347.237
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	150.000
Egenkapital		799.819	622.237
Udskudt skat		158.087	144.316
Hensatte forpligtelser		158.087	144.316
Gæld til realkreditinstitutter		140.368	279.368
Bankgæld		2.844.535	2.940.727
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.984.903	3.220.095
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	216.156	197.000
Bankgæld		280.660	217.159
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.091	12.119
Gæld til tilknyttede virksomheder		71.439	0
Skyldig selskabsskat		36.775	179.206
Anden gæld	8	224.956	221.774
Kortfristede gældsforpligtelser		842.077	827.258
Gældsforpligtelser		3.826.980	4.047.353
Passiver		4.784.886	4.813.906
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	347.237	150.000	622.237
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(150.000)	(150.000)
Årets resultat	0	127.582	200.000	327.582
Egenkapital ultimo	125.000	474.819	200.000	799.819

Noter

	2016	(6 mdr.) 2015
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	23.000	11.500
	23.000	11.500
	2016	(6 mdr.) 2015
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	334	159
	334	159
	2016	(6 mdr.) 2015
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	88.970	33.033
Renteudgifter vedrørende betalte acontoskat	985	40
	89.955	33.073
	2016	(6 mdr.) 2015
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	94.775	54.022
Ændring af udskudt skat	13.771	(12.684)
Regulering vedrørende tidligere år	2.321	0
	110.867	41.338

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	4.825.112	17.587
Kostpris ultimo	4.825.112	17.587
Af- og nedskrivninger primo	(112.000)	(17.587)
Årets afskrivninger	(23.000)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(135.000)	(17.587)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.690.112	0
	2016	(6 mdr.) 2015
	kr.	kr.
6. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	76.601	83.030
	76.601	83.030
	Forfald inden for 12 måneder (6 mdr.) 2015	Forfald efter 12 måneder 2016
	kr.	kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	216.156	197.000
Bankgæld	0	2.844.535
	216.156	2.984.903
	2016	(6 mdr.) 2015
	kr.	kr.
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	20.971	5.755
Andre skyldige omkostninger	203.985	216.019
	224.956	221.774

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen Allehelgensgade 7.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.690 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværendet med Lægernes Pensionsbank er der deponeret ejerpantebrev med hovedstol 2.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Sammenligningstal for 2015 indeholder kun 6 måneder.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder forsikringer, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af ejendomme i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarering af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.