

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

Årsrapport 2015 (6 mdr.)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.05.2016

Dirigent



Navn: Niels Ulrich Holm

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015 (6 mdr.)	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015 (6 mdr.)	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Allehelgensgade 7 ApS
Allehelgensgade 7
4000 Roskilde

CVR-nr.: 21488909

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 01.07.2015 - 31.12.2015

Direktion

Jan Baggers
Niels Ulrich Holm

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 11.05.2016

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 01.07.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

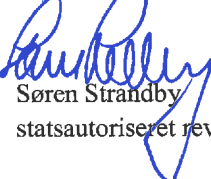
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 11.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Søren Strandby
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

I 2015 er der foretaget en del udbedringer af selskabets ejendom, dels kloak, dels tag og endeligt nye tagrender. Endvidere har ejendomsselskabet fået udført en større ombygning af lejemålet på 1. sal, th., således at Allehelgensgade Lægehus Roskilde I/S har overtaget et istandsat lejemål på 1. sal efter fælles overenskomst.

Selskabets resultatopgørelse for perioden 01.07.2015 – 31.12.2015 udviser et overskud på 177 t.kr., og selskabets balance pr. 31.12.2015 udviser en egenkapital på 622 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

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.

Selskabet har omlagt regnskabsperioden fra 01.07 - 30.06 til perioden 01.01 - 31.12. Regnskabsperioden 2015 indeholder således 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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:

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 provenuet 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse for 2015 (6 mdr.)

	<u>Note</u>	<u>2015 (6 mdr.) kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Nettoomsætning		487.153	795.789
Andre eksterne omkostninger		(66.529)	(91.460)
Ejendomsomkostninger		<u>(157.869)</u>	<u>(163.299)</u>
Bruttoresultat		262.755	541.030
Af- og nedskrivninger	1	<u>(11.500)</u>	<u>(23.000)</u>
Driftsresultat		251.255	518.030
Andre finansielle indtægter	2	159	368
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(33.073)</u>	<u>(111.206)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		218.341	407.192
Skat af ordinært resultat	4	<u>(41.338)</u>	<u>(97.980)</u>
Årets resultat		<u>177.003</u>	<u>309.212</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		150.000	225.000
Overført resultat		<u>27.003</u>	<u>84.212</u>
		<u>177.003</u>	<u>309.212</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 (6 mdr.) kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		4.713.112	4.724.612
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	<u>4.713.112</u>	<u>4.724.612</u>
Anlægsaktiver		<u>4.713.112</u>	<u>4.724.612</u>
Andre tilgodehavender	6	83.030	45.868
Tilgodehavende selskabsskat		0	105.000
Periodeafgrænsningsposter		3.350	10.000
Tilgodehavender		<u>86.380</u>	<u>160.868</u>
Likvide beholdninger		<u>14.414</u>	<u>14.256</u>
Omsætningsaktiver		<u>100.794</u>	<u>175.124</u>
Aktiver		<u><u>4.813.906</u></u>	<u><u>4.899.736</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 (6 mdr.) kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		347.237	320.234
Forslag til udbytte for regnskabsåret		150.000	225.000
Egenkapital		<u>622.237</u>	<u>670.234</u>
Udskudt skat		144.316	157.000
Hensatte forpligtelser		<u>144.316</u>	<u>157.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		279.368	347.538
Bankgæld		2.940.727	2.000.000
Skyldig selskabsskat		0	124.962
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>3.220.095</u>	<u>2.472.500</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	197.000	137.400
Bankgæld		217.159	446.476
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.119	1.944
Skyldig selskabsskat		179.206	0
Anden gæld	8	221.774	1.014.182
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>827.258</u>	<u>1.600.002</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.047.353</u>	<u>4.072.502</u>
Passiver		<u>4.813.906</u>	<u>4.899.736</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015 (6 mdr.)

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	320.234	225.000	670.234
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(225.000)	(225.000)
Årets resultat	0	27.003	150.000	177.003
Egenkapital ultimo	125.000	347.237	150.000	622.237

Noter

	<u>2015 (6 mdr.) kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	11.500	23.000
	<u>11.500</u>	<u>23.000</u>
	<u>2015 (6 mdr.) kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	159	368
	<u>159</u>	<u>368</u>
	<u>2015 (6 mdr.) kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	33.033	73.287
Renteomkostninger vedrørende betalte acontoskatter	40	11.574
Øvrige finansielle omkostninger	0	26.345
	<u>33.073</u>	<u>111.206</u>
	<u>2015 (6 mdr.) kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	54.022	94.980
Ændring af udskudt skat	(12.684)	3.000
	<u>41.338</u>	<u>97.980</u>
	<u>Grunde og bygninger kr.</u>	<u>Andre an- læg, drifts- materiel og inventar kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	4.825.112	17.587
Kostpris ultimo	<u>4.825.112</u>	<u>17.587</u>
Af- og nedskrivninger primo	(100.500)	(17.587)
Årets afskrivninger	(11.500)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(112.000)</u>	<u>(17.587)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.713.112</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>2015 (6 mdr.) kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
6. Andre tilgodehavender		
Øvrige tilgodehavender	83.030	45.868
	<u>83.030</u>	<u>45.868</u>
	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 (6 mdr.) kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser		Forfald efter 12 måneder 2015 (6 mdr.) kr.
Gæld til realkreditinstitutter	137.400	279.368
Bankgæld	0	2.940.727
	<u>137.400</u>	<u>3.220.095</u>
		2015 (6 mdr.) kr.
8. Anden gæld		2014/15 kr.
Moms og afgifter	5.755	0
Andre skyldige omkostninger	216.019	1.014.182
	<u>221.774</u>	<u>1.014.182</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen Allehelgensgade 7.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.713 t.kr.

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