
***Ejendomsselskabet
Ahlgade 21 Holbæk ApS***

Ahlgade 66, 4300 Holbæk

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 26 10 46 88

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /2 2016

Mariane Thomassen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 10

Noter til årsrapporten 11

Regnskabspraksis 16

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Ahlgade 21 Holbæk ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 4. februar 2016

Direktion

Jan Thomassen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Ahlgade 21 Holbæk ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ahlgade 21 Holbæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og 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 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Holbæk, den 4. februar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Per Larsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Ahlgade 21 Holbæk ApS Ahlgade 66 4300 Holbæk CVR-nr.: 26 10 46 88 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holbæk
Direktion	Jan Thomassen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ahlgade 63 4300 Holbæk
Advokat	Advida Advokater A/S Ahlgade 15 4300 Holbæk
Pengeinstitut	Nordea A/S Ahlgade 22-24 4300 Holbæk

Beretning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ahlgade 21 Holbæk ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 351.480, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 3.204.856.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	1	804.868	550.095
Personaleomkostninger		0	0
Resultat før finansielle poster		804.868	550.095
Finansielle indtægter	2	5.086	6.154
Finansielle omkostninger	3	-356.306	-405.004
Resultat før skat		453.648	151.245
Skat af årets resultat	4	-102.168	-39.884
Årets resultat		351.480	111.361

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	351.480	111.361
	351.480	111.361

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		23.000.000	23.000.000
Materielle anlægsaktiver	5	23.000.000	23.000.000
Anlægsaktiver		23.000.000	23.000.000
Selskabsskat		0	51.695
Tilgodehavender		0	51.695
Likvide beholdninger		3.621	1.175
Omsætningsaktiver		3.621	52.870
Aktiver		23.003.621	23.052.870

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.079.856	2.663.176
Egenkapital	6	3.204.856	2.788.176
Hensættelse til udskudt skat	7	4.091.076	4.060.529
Hensatte forpligtelser		4.091.076	4.060.529
Gæld til realkreditinstitutter		10.309.716	10.510.280
Anden gæld		659.622	744.851
Langfristede gældsforpligtelser	8	10.969.338	11.255.131
Gæld til realkreditinstitutter	8	195.023	186.345
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	20.813
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.941.883	4.322.787
Selskabsskat		91.650	0
Anden gæld		496.795	419.089
Kortfristet gæld		4.738.351	4.949.034
Gældsforpligtelser		15.707.689	16.204.165
Passiver		23.003.621	23.052.870
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	125.000	2.663.176	2.788.176
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	744.851	744.851
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-659.622	-659.622
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-20.029	-20.029
Årets resultat	0	351.480	351.480
Egenkapital 31. december	125.000	3.079.856	3.204.856

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat		351.480	111.361
Reguleringer	10	453.388	788.734
Ændring i driftskapital	11	69.893	51.214
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		874.761	951.309
Renteindbetalinger og lignende		5.086	6.154
Renteudbetalinger og lignende		-356.306	-405.004
Pengestrømme fra ordinær drift		523.541	552.459
Betalt selskabsskat		51.695	-122.025
Pengestrømme fra driftsaktivitet		575.236	430.434
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-191.886	-185.945
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-380.904	-244.561
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-572.790	-430.506
Ændring i likvider		2.446	-72
Likvider 1. januar		1.175	1.247
Likvider 31. december		3.621	1.175
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		3.621	1.175
Likvider 31. december		3.621	1.175

Noter til årsrapporten

	2015 DKK	2014 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	0	-350.000
	0	-350.000
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	5.086	6.154
	5.086	6.154
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	85.985	91.276
Andre finansielle omkostninger	270.321	313.728
	356.306	405.004
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	30.547	-51.695
Årets udskudte skat	91.650	-46.428
	122.197	-98.123
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	102.168	39.884
Skat af egenkapitalbevægelser	20.029	-138.007
	122.197	-98.123
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 23,5% / 24,5% skat af årets resultat før skat	106.607	37.055
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-6	3
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	-4.433	2.826
Skat af urealiseret tab/gevinst på renteswap (ført direkte på egenkapitalen)	20.029	-138.007
	122.197	-98.123

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	7.932.381
Kostpris 31. december	7.932.381
Værdireguleringer 1. januar	15.067.619
Værdireguleringer 31. december	15.067.619
Regnskabsmæssig værdi 31. december	23.000.000

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,5% - 4,5%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	3,5	4,0	4,5
Dagsværdi	26.850.000	23.000.000	20.900.000
Ændring i dagsværdi	3.850.000	0	-2.100.000

6 Egenkapital

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

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
7 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	4.129.772	4.099.932
Låneomkostninger	-38.696	-39.403
	4.091.076	4.060.529

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.263.257	9.512.706
Mellem 1 og 5 år	1.046.459	997.574
Langfristet del	10.309.716	10.510.280
Inden for 1 år	195.023	186.345
	10.504.739	10.696.625
Anden gæld		
Efter 5 år	659.622	744.851
Langfristet del	659.622	744.851
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	496.795	419.089
	1.156.417	1.163.940

Noter til årsrapporten

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingkontrakter

Der er indgået kontrakter vedrørende huslejeforhold på sædvanlige vilkår.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev i ejendommen Ahlgade 21 Holbæk på nom. DKK 2.500.000.

Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med Holdingselskabet Sparegrisen Holbæk ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for administrationselskabet.

Herudover er der ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2015.

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	DKK	DKK
10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-5.086	-6.154
Finansielle omkostninger	356.306	405.004
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	0	350.000
Skat af årets resultat	102.168	39.884
	453.388	788.734
11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	0	4.872
Ændring i leverandører m.v.	69.893	46.342
	69.893	51.214

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Ahlgade 21 Holbæk ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

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 regnskabspost nedenfor.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, i takt med lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Finansielle poster

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

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.

Selskabet er sambeskattet med et søsterselskab og moderselskabet. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investerings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi baseret på grundlag af en vurdering af et markedsbaseret forrentningskrav til investerings ejendomme. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten ”investeringsejendomme”.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.