

# **EJENDOMSSELSKABET AHLGADE 3 M, HOLBÆK ApS**

Ahlgade 3  
4300 Holbæk

Årsrapport  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**29/11/2016**

---

**Niels Georg Breum**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET AHLGADE 3 M, HOLBÆK ApS Ahlgade 3 4300 Holbæk
	CVR-nr: 26142040 Regnskabsår: 01/07/2015 - 30/06/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank Ahlgade 28 4300 Holbæk
<b>Revisor</b>	REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB Kalundborgvej 60 4300 Holbæk DK Danmark CVR-nr: 19720705 P-enhed: 1003950290

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2015/16 for Ejendomsselskabet Ahlgade 3 M, Holbæk ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 til 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 08/09/2016

## Direktion

Per Flohr Karlsen

Niels Georg Breum

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Ahlgade 3 M, Holbæk ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Ahlgade 3 M, Holbæk ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede.

Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, 08/09/2016

Roland Petersen  
registreret revisor  
REVISORGÅRDEN HOLBÆK REGISTRERET REVISORAKTIESELSKAB  
CVR: 19720705

# Ledelsesberetning

## Beretning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets vigtigste forretningsområde er investering, udlejning og administration af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 144.937 som anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 5.980.235 og en egenkapital på kr. 1.667.517

### **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

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

### **Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016/2017**

Det forventes, at selskabet vil fortsætte den positive udvikling med stigende omsætning og indtjening.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Der er foretaget enkelte tilvalg fra de øvrige regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

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.

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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som omfatter faktureret husleje, indregnes i resultatopgørelsen, i nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter udgifter i forbindelse med udlejning som ejendomsskat, vedligeholdelse, fællesudgifter m.v.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret og omfatter renteindtægter og –omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under a'conto-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



posterings direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi.

Værdiansættelsen indregnes i resultatopgørelsen, hvor positive nettojusteringer efter tillæg/fradrag af værdireguleringer på gæld, bindes/vises på egenkapitalen under "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver". Der foretages ikke værdiregulering af ejendommen i anskaffelsesåret, eftersom den vurderes at svare til dagsværdi. Værdireguleringerne fremgår af noterne for investeringsejendom og egenkapital.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordel for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet).

### **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 acontoskatter. Den aktuelle skat afsættes med den for indkomståret aktuelle skattesats.

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. 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.

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 nettorealisationsværdi.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som renteomkostninger over låneperioden.

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 på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>366.988</b>	<b>442.257</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>366.988</b>	<b>442.257</b>
Andre finansielle indtægter .....		893	876
Øvrige finansielle omkostninger .....		-173.115	-170.048
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>194.766</b>	<b>273.085</b>
Skat af årets resultat .....	1	-49.829	-11.884
<b>Årets resultat</b> .....		<b>144.937</b>	<b>261.201</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	200.000
Øvrige reserver .....		43.145	43.145
Overført resultat .....		101.792	18.056
<b>I alt</b> .....		<b>144.937</b>	<b>261.201</b>

# Balance 30. juni 2016

## Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger .....		5.200.000	5.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>5.200.000</b>	<b>5.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.200.000</b>	<b>5.200.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		225	151.152
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>225</b>	<b>151.152</b>
Likvide beholdninger .....		780.010	772.204
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>780.235</b>	<b>923.356</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>5.980.235</b>	<b>6.123.356</b>

# Balance 30. juni 2016

## Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger .....		1.389.282	1.346.137
Overført resultat .....		153.235	51.443
Forslag til udbytte .....		0	200.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.667.517</b>	<b>1.722.580</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		372.000	371.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>372.000</b>	<b>371.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.164.114	1.285.896
Skyldig selskabsskat .....		20.686	50.709
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		800.000	800.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>1.984.800</b>	<b>2.136.605</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		147.236	120.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		15.000	15.516
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.585.108	1.352.712
Skyldig selskabsskat .....		10.709	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		197.865	404.943
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.955.918</b>	<b>1.893.171</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.940.718</b>	<b>4.029.776</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>5.980.235</b>	<b>6.123.356</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul 2015 - 30. jun 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	1.346.137	51.443	200.000	1.722.580
Betalt udbytte .....	0	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat .....	0	43.145	101.792	0	144.937
Egenkapital, ultimo .....	125.000	1.389.282	153.235	0	1.667.517

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	48.686	63.709
Regulering af udskudt skat	1.000	-51.825
Regulering af skat vedrørende tidligere år	143	0
	<u>49.829</u>	<u>11.884</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Ejendom
Kostpris primo	<u>3.474.183</u>
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
<b>Samlet anskaffelsessum</b>	<b><u>3.474.183</u></b>
<b>Opskrivninger</b>	
Saldo pr. 1. juli 2014	1.725.817
Årets opskrivninger	0
<b>Samlede opskrivninger</b>	<b><u>1.725.817</u></b>
<b>Afskrivninger</b>	
Akkumulerede afskrivninger primo	0
Årets afskrivninger	0
Afskrivninger på afhændede aktiver	0
<b>Akkumulerede afskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>5.200.000</u></b>
<b>Afkastkrav, interval</b>	<b><u>8%</u></b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 632.488 efter mere end 5 år.

#### **4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 1.281, er der givet pant i ejendommen Ahlgade 3 M, Holbæk nom. tkr. 2.441, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør tkr. 5.200