
Ahlgade 60 A/S

Ahlgade 60, 2., 4300 Holbæk

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 30 55 75 57

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 07/12 2016

Klaus Rasmussen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Egenkapitalopgørelse 9

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni 10

Noter til årsregnskabet 11

Regnskabspraksis 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ahlgade 60 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 6. december 2016

Direktion

Hasse Rasmussen

Bestyrelse

Klaus Rasmussen
formand

Hasse Rasmussen

Carsten Brandt

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ahlgade 60 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ahlgade 60 A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 vurdering 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 6. december 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Kjær Poulsen
statsautoriseret revisor

Jette Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ahlgade 60 A/S Ahlgade 60, 2. 4300 Holbæk CVR-nr.: 30 55 75 57 Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni Hjemstedskommune: Holbæk
Bestyrelse	Klaus Rasmussen, formand Hasse Rasmussen Carsten Brandt
Direktion	Hasse Rasmussen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ahlgade 63 4300 Holbæk
Advokat	Advodan Kanalstræde 10,1. sal 4300 Holbæk
Pengeinstitut	Nykredit Københavnsvej 45-47 4000 Roskilde

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ahlgade 60 A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage køb, salg og udvikling af fast ejendom og hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 399.418, heraf værdireguleringer på DKK -21.010, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 1.515.088.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 3 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.276.045	1.222.099
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-21.010	506.143
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		1.255.035	1.728.242
Finansielle indtægter		0	107
Finansielle omkostninger	1	-737.479	-1.220.528
Resultat før skat		517.556	507.821
Skat af årets resultat	2	-118.138	404.959
Årets resultat		399.418	912.780

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		399.418	912.780
		399.418	912.780

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		23.365.236	23.195.456
Materielle anlægsaktiver	3	23.365.236	23.195.456
Anlægsaktiver		23.365.236	23.195.456
Andre tilgodehavender		28.748	0
Udskudt skatteaktiv	5	361.600	489.000
Tilgodehavender		390.348	489.000
Likvide beholdninger		336.887	231.636
Omsætningsaktiver		727.235	720.636
Aktiver		24.092.471	23.916.092

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		1.100.000	1.100.000
Overført resultat		415.088	15.670
Egenkapital	4	1.515.088	1.115.670
Gæld til realkreditinstitutter		10.257.956	10.711.620
Langfristet gæld	6	10.257.956	10.711.620
Gæld til realkreditinstitutter	6	477.357	487.422
Kreditinstitutter		4.374	4.834
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.407	30.545
Gæld til tilknyttede virksomheder		11.686.374	11.401.893
Anden gæld		125.915	164.108
Kortfristet gæld		12.319.427	12.088.802
Gældsforpligtelser		22.577.383	22.800.422
Passiver		24.092.471	23.916.092
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. juli	1.100.000	15.670	1.115.670
Årets resultat	0	399.418	399.418
Egenkapital 30. juni	1.100.000	415.088	1.515.088

Pengestrømsopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Årets resultat		399.418	912.780
Reguleringer	9	876.627	309.319
Ændring i driftskapital	10	-72.079	-206.919
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		1.203.966	1.015.180
Renteindbetalinger og lignende		0	107
Renteudbetalinger og lignende		-737.479	-1.220.528
Pengestrømme fra ordinær drift		466.487	-205.241
Betalt selskabsskat		9.262	-84.042
Pengestrømme fra driftsaktivitet		475.749	-289.283
Køb af materielle anlægsaktiver		-169.780	-95.456
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-169.780	-95.456
Ændring af gæld til realkreditinstitutter		-484.739	11.199.042
Ændring af gæld til kreditinstitutter		-460	-23.100.777
Ændring gæld til tilknyttede virksomheder		284.481	4.420.667
Kursregulering prioritetsgæld		0	506.143
Indbetalt kapital		0	7.587.178
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-200.718	612.253
Ændring i likvider		105.251	227.514
Likvider 1. juli		231.636	4.122
Likvider 30. juni		336.887	231.636
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		336.887	231.636
Likvider 30. juni		336.887	231.636

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	341.556	145.539
Andre finansielle omkostninger	<u>395.923</u>	<u>1.074.989</u>
	<u>737.479</u>	<u>1.220.528</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	9.262	0
Årets udskudte skat	118.138	-404.959
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-9.262</u>	<u>0</u>
	<u>118.138</u>	<u>-404.959</u>
3 Aktiver målt til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. juli		31.861.601
Tilgang i årets løb		<u>169.780</u>
Kostpris 30. juni		<u>32.031.381</u>
Værdireguleringer 1. juli		<u>-8.666.145</u>
Værdireguleringer 30. juni		<u>-8.666.145</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni		<u>23.365.236</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris		<u>2.825.573</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Markedsleje reguleringen er fastlagt til 6,25% af nuværende lejeindtægt.

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver målt til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats på 6,25%

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

Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats	-0,50 % DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	5,75	6,25	6,75
Dagsværdi	25.400.000	23.365.236	21.600.000
Ændring i dagsværdi	2.034.764	0	-1.765.236

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 1.100 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

5 Udskudt skatteaktiv

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Materielle anlægsaktiver	-1.205.000	-1.227.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	-361.600	-489.000
Overført til udskudt skatteaktiv	1.566.600	1.716.000
	0	0

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

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	1.566.600	1.716.000
Nedskrivning til vurderet værdi	-1.205.000	-1.227.000
Regnskabsmæssig værdi	361.600	489.000

Noter til årsregnskabet

6 Langfristet gæld

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.233.983	8.687.008
Mellem 1 og 5 år	<u>2.023.973</u>	<u>2.024.612</u>
Langfristet del	10.257.956	10.711.620
Inden for 1 år	<u>477.357</u>	<u>487.422</u>
	<u>10.735.313</u>	<u>11.199.042</u>

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	23.365.236	23.195.456
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for kreditinstitut:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 17.000, der giver pant i grunde og bygninger, er stillet til sikkerhed for selskabets kreditinstitutter. Regnskabsmæssig værdi udgør	23.365.236	23.195.456

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for HBR Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

HBR Invest ApS, Holbæk Moderselskab

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

HBR Invest ApS, Ahlgade 60, Holbæk

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	0	-107
Finansielle omkostninger	737.479	1.220.528
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	21.010	-506.143
Skat af årets resultat	118.138	-404.959
	<u>876.627</u>	<u>309.319</u>
10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-28.748	1.931
Ændring i leverandører m.v.	-43.331	-208.850
	<u>-72.079</u>	<u>-206.919</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ahlgade 60 A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 30.06 2015. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Ændringen har medført en forringelse af ordinært resultat for indeværende år med DKK 21.010 og årets resultat med DKK 21.010. Det har herudover påvirket virksomhedens gældsforpligtelser med DKK 21.010 og den samlede balancesum med DKK 21.010. Egenkapitalen er påvirket med DKK 21.010. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

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.

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.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 en række koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver,

Regnskabspraksis

såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal 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 fratrukket 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.