

**ALLERØD STATIONSVEJ 2 D APS
NAVERLAND 34, 2600 GLOSTRUP
CVR.NR. 30 56 62 03**

**ÅRSRAPPORT
1. JANUAR 2018 - 31. DECEMBER 2018
12. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27. maj 2019

dirigent Henrik Friborg Jacobsen

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3-5

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis 8-10

Resultatopgørelse 11

Balance 12-13

Noter 14-16

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Allerød Stationsvej 2 D 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. 31. december 2018 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Det indstilles til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 23. maj 2019

Direktion

direktør Peter Jeppesen

Bestyrelse

Henrik Friborg Jacobsen

Peter Jeppesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Allerød Stationsvej 2 D ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Allerød Stationsvej 2 D ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincipper om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Allerød, den 23. maj 2019
GBH REVISION & RÅDGIVNING
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-NR. 17 61 04 30

Per Bering
registreret revisor
medlem af FSR - danske revisorer
mne 10842

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Allerød Stationsvej 2 D ApS Naverland 34 2600 Glostrup CVR. nr.: 30 56 62 03 Stiftelsesdato: 10. april 2007 Hjemsteds kommune: Albertslund Regnskabsperiodens startdato: 1. januar 2018 Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2018 Foregående regnskabsperiodes startdato: 1. januar 2017 Foregående regnskabsperiodes slutdato: 31. december 2017
Direktion	Direktør Peter Jeppesen
Bestyrelse	Formand Henrik Friborg Jacobsen Peter Jeppesen
Revision	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
Pengeinstitut	Nordea Bank A/S Lyngby Hovedgade 96 2800 Kgs. Lyngby

LEDELSESBERETNING FOR 2018

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i lighed med tidligere år primært af udlejning af erhvervsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningen baseret på erhvervsudleje har gennem de seneste år været urentabel grundet stor tomgang og delvist udlejede lejemål. Ledelsen har ansøgt myndighederne om ombygning af 1. salen til beboelse og forventer at foretage en betydelig investering i ombygning til dette formål. Ledelsen forventer at kunne opnå rentabel drift efter de nye beboelseslejemål er til rådighed. Der er givet lånetilsagn fra selskabets ejere til dækning af drift og byggeomkostninger på 16. mio. kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har opnået godkendelse fra myndighederne på den planlagte ombygning til beboelse og byggeprojektet er igangsat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Allerød Stationsvej 2 D ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Selskabet har valgt at anvende Årsregnskabslovens §32 ved at sammendrage visse regnskabsposter og benævne disse bruttofortjeneste.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Husleje indregnes i henhold til lejekontrakter.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat og eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter 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 dets modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Dagsværdien er vurderet af uafhængige parter i efteråret 2018. Regulering til dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Særlige installationer måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Særlige installationer 10 år

Aktiver med en kostpris på kr. 13.500 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, med fradrag af skattemæssige underskud.

Ved negativ udskudt skat vil den udskudte skat blive aktiveret, såfremt det vurderes, at selskabet i de kommende år vil kunne udnytte den negative udskudte skat.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2018

Noter		2017 Kr. 1.000
	BRUTTOFORTJENESTE	186.646 283
	Afskrivninger	<u>-112.861</u> <u>-59</u>
	DRIFTSRESULTAT	73.785 224
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	-600.000 0
	Finansielle indtægter	1.075 33
	Finansielle omkostninger	<u>-518.853</u> <u>-550</u>
	RESULTAT FØR SKAT	-1.043.993 -293
1	Skat af årets resultat	<u>88.621</u> <u>37</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>-955.372</u> <u>-256</u>
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	<u>-955.372</u> <u>-256</u>
	RESULTATDISPONERING I ALT	<u>-955.372</u> <u>-256</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018

A K T I V E R

<u>Noter</u>		31.12.2017 <u>Kr. 1.000</u>
	Særlige installationer	0 113
	Investeringsejendomme	<u>12.869.045</u> <u>13.200</u>
2	Materielle anlægsaktiver	<u>12.869.045</u> <u>13.313</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>12.869.045</u> <u>13.313</u>
	Andre tilgodehavender	10.441 0
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>88.621</u> <u>37</u>
	Tilgodehavender	<u>99.062</u> <u>37</u>
	Likvide beholdninger	<u>220.540</u> <u>83</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>319.602</u> <u>120</u>
	AKTIVER	<u>13.188.647</u> <u>13.433</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018**P A S S I V E R**

<u>Noter</u>		<u>31.12.2017</u> <u>Kr. 1.000</u>
	Virksomhedskapital	325.000
	Overført resultat	-306.904
3	EGENKAPITAL	18.096
	Udskudt skat	0
	HENSATTE FORPLIGTELSER	0
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	5.773.046
4	Langfristede gældsforpligtelser	5.773.046
	Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	600.000
	Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.128.569
	Gæld til associerede virksomheder	212.316
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	65.780
	Anden gæld	390.840
	Kortfristede gældsforpligtelser	7.397.505
	GÆLDSFORPLIGTELSER	13.170.551
	PASSIVER	13.188.647

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

8 Ejerforhold

NOTER

	2017	
	Kr. 1.000	
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-88.621	-37
Udskudt skat 1.1.2018	0	0
Udskudt skat 31.12.2018	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-88.621</u>	<u>-37</u>

2 Materielle anlægsaktiver

I materielle anlægsaktiver indgår ikke finansielle leasingaktiver.

Særlige installationer er ikke opskrevet.

3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Udbytte	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1.1.2018	325.000	0	648.468	973.468
Overført af årets resultat	0	0	-955.372	-955.372
Egenkapital 31.12.2018	<u>325.000</u>	<u>0</u>	<u>-306.904</u>	<u>18.096</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret kr. 125.000 siden stiftelsen i 2007.

Den 19.4.2016 blev kapitalen forhøjet med kr. 100.000 og den 26.5.2017 blev kapitalen yderligere forhøjet med kr. 100.000 således, at kapitalen pr. 31.12.2018 er på kr. 325.000.

NOTER

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31.12.2018	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	<u>6.373.046</u>	<u>600.000</u>	<u>2.100.000</u>
	<u>6.373.046</u>	<u>600.000</u>	<u>2.100.000</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter i henhold til selskabsskattelovens regler subsidiært for skatten af de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kreditinstitutter i øvrigt samt tilknyttet virksomhed i alt kr. 11.473.046, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør kr. 12.869.045.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.500.000, der giver pant i ovenstående investeringsejendomme.

7 Nærtstående parter

Samlede renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>0</u>
Samlede renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	<u>282.611</u>

NOTER

8 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Friborg Invest ApS
Berlingsbakke 22
2920 Charlottenlund

Jeppesen fonden ApS
Sognevejen 1
2690 Karlslunde

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Jeppesen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-05-27 11:08:36Z

NEM ID 

Peter Jeppesen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-539970149103

IP: 91.215.xxx.xxx

2019-05-27 11:08:36Z

NEM ID 

Henrik Friborg Jacobsen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-000818184604

IP: 83.94.xxx.xxx

2019-05-27 13:44:54Z

NEM ID 

Per Bering (CVR valideret)

Registreret revisor

Serienummer: CVR:17610430-RID:1060690948214

IP: 87.59.xxx.xxx

2019-05-27 14:01:30Z

NEM ID 

Henrik Friborg Jacobsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-000818184604

IP: 83.94.xxx.xxx

2019-05-27 14:04:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CVSL7-Q2Q2P-F0GKY-5TLB4-7BZUD-2UFMA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>